

# **Zwischennutzungen in Berlin**

## **Die Motive der Akteure und die Rolle der Stadtplanung**

Dissertation

zur Erlangung des akademischen Grades Dr. rer. nat

im Fach Geographie

eingereicht an der

Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät

der Humboldt-Universität zu Berlin

von Dipl.-Geograph Benjamin Otto

**Präsident der Humboldt-Universität zu Berlin**

Prof. Dr. Jan-Hendrik Olbertz

**Dekan der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät**

Prof. Dr. Elmar Kulke

**Gutachter**

Prof. Dr. Elmar Kulke

Prof. Dr. Markus Hesse

Prof. Dr. Hans Joachim Kujath

Tag der Verteidigung: 13.10.2015

## **Danksagung**

Ich möchte allen Menschen danken, die mich beim Verfassen dieser Arbeit unterstützt haben. Besonderer Dank geht an alle Interviewpartner, die sich Zeit für ein Gespräch mit mir genommen haben – die Interviews mit ihnen bilden eine sehr wichtige Grundlage für die vorliegende Arbeit.

Ich danke der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) für die Finanzierung meiner Dissertation im Rahmen des Graduiertenkollegs „Stadtökologische Perspektiven III – Optimierung urbaner Naturentwicklung“, meinen Betreuern Professor Elmar Kulke und Professor Markus Hesse sowie Professor Hans Joachim Kujath für die Begutachtung der Arbeit. Viele ehemalige Kolleginnen und Kollegen aus dem Graduiertenkolleg und dem Geographischen Institut haben mich mit Feedback, Gesprächen und Diskussionen bei der Arbeit an der Dissertation unterstützt, ihnen möchte ich ebenfalls danken. Zu ihnen zählen Katja Adelhof, Maike Brammer, Martin Klamt, Judith Kühne, Jana Lahmer, Professor Julia Lossau, Professor Marlies Schulz, Katharina Winter und Laura Wunder.

Auch bei Ljuba Böttger, Martin Leineweber, Thomas Marschall und Christina Turner möchte ich mich für ihre Unterstützung bedanken. Schließlich geht ganz besonderer Dank an Bernd, Juliane und Sigrid Otto sowie Ulrike Romberg, die mich ermutigt, unterstützt und mir zahlreiche gute Hinweise gegeben haben.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Relevanz und Ziele der Arbeit.....	2
1.2	Forschungsfragen.....	3
1.3	Aufbau der Arbeit .....	6
<b>2</b>	<b>ZWISCHENNUTZUNG: THEORETISCHE ANKNÜPFUNGSPUNKTE .....</b>	<b>7</b>
2.1	Städte im Umbruch .....	8
2.2	<i>Zwischennutzung</i> – Begriff und Definition .....	12
2.2.1	Herkunft und Bedeutung des Begriffs <i>Zwischennutzung</i> .....	13
2.2.2	Grundlegende Merkmale von Zwischennutzungen .....	18
2.2.3	Akteure bei Zwischennutzungen .....	23
2.3	Boden-, Immobilien- und Zwischennutzungsmarkt .....	27
2.3.1	Die besonderen Merkmale des Bodens und des Boden- und Immobilienmarktes .....	28
2.3.2	Einfluss von Anbietern und Nachfragern auf die Nutzungsverteilung in der Stadt .....	33
2.3.3	Nutzungszyklen von Gebäuden und die Entstehung von Brachen .....	38
2.3.4	Der Zwischennutzungsmarkt als Teil des Immobilienmarktes .....	40
2.4	Stadtplanung und Zwischennutzung.....	43
2.4.1	Stadtplanung im Wandel.....	44
2.4.2	Formelle und informelle Instrumente im Umgang mit Zwischennutzungen .....	48
2.4.3	Integration von Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse.....	52
2.4.4	Zwischenfazit: Stadtplanung und Zwischennutzung.....	56
<b>3</b>	<b>METHODISCHES VORGEHEN .....</b>	<b>57</b>
3.1	Untersuchungsgebiet Berlin .....	57
3.2	Forschungsansatz und Forschungsprozess .....	58
3.3	Quantitative Datenerhebung: Recherche und Kartierung der Projekte .....	59
3.3.1	Dauer der Nutzung .....	60
3.3.2	Maßstabsebene der Nutzung .....	60
3.3.3	Neuartigkeit der Nutzung .....	61
3.3.4	Erfassung der Projekte .....	61

<b>3.4</b>	<b>Qualitative Datenerhebung: Leitfadengestützte Interviews .....</b>	<b>62</b>
3.4.1	Experteninterviews .....	62
3.4.2	Auswahl der Fallbeispiele .....	63
3.4.3	Interviews mit involvierten Akteuren der Projekte .....	65
3.4.4	Auswertung der qualitativen Interviews .....	66
<b>3.5</b>	<b>Methodenkritik.....</b>	<b>67</b>
3.5.1	Erfassung der Projekte .....	67
3.5.2	Interviews.....	67
<b>4</b>	<b>BERLIN – HAUPTSTADT DER ZWISCHENNUTZUNGEN.....</b>	<b>69</b>
<b>4.1</b>	<b>„Stadt der Leere“.....</b>	<b>69</b>
<b>4.2</b>	<b>Stadtentwicklung Berlins ab 1989 .....</b>	<b>70</b>
4.2.1	Übergang zur Marktwirtschaft in Ost-Berlin.....	70
4.2.2	Wirtschaftlicher Strukturwandel .....	71
4.2.3	Verlagerung des Regierungssitzes nach Berlin .....	73
4.2.4	Schuldenkrise und Haushaltsnotstand .....	74
<b>4.3</b>	<b>Flächenangebot für Zwischennutzungen .....</b>	<b>76</b>
4.3.1	Industrie- und Gewerbeflächen .....	77
4.3.2	Verkehrsflächen.....	77
4.3.3	Ehemaliger Mauerstreifen und Militärflächen.....	78
4.3.4	Baulücken.....	78
4.3.5	Stadtumbau- und Friedhofsflächen .....	78
<b>4.4</b>	<b>Flächennachfrage durch Zwischennutzer .....</b>	<b>79</b>
<b>4.5</b>	<b>Berlin – Vorreiter oder Sonderfall?.....</b>	<b>81</b>
<b>5</b>	<b>ERGEBNISSE DER EMPIRISCHEN UNTERSUCHUNG.....</b>	<b>82</b>
<b>5.1</b>	<b>Zwischennutzungsprojekte und ihre räumliche Verteilung in Berlin.....</b>	<b>82</b>
<b>5.2</b>	<b>Untersuchte Fallbeispiele.....</b>	<b>92</b>
5.2.1	Prinzessinnengarten .....	93
5.2.2	BLO-Ateliers .....	98
5.2.3	Platoon Cultural Development .....	108
5.2.4	Maria am Ostbahnhof.....	112
5.2.5	Kids’ Garden .....	116
5.2.6	Bürgergarten Laskerwiesen und Nachbarschaftsgarten Rosa Rose.....	120



5.2.7	Skulpturenpark Berlin_Zentrum.....	125
5.2.8	Wagendorf Laster & Hänger.....	130
5.2.9	Interkultureller Garten Lichtenberg.....	134
5.2.10	Zusammenfassende Übersicht der Fallbeispiele .....	137
<b>5.3</b>	<b>Zwischennutzung aus Sicht der Nutzer.....</b>	<b>138</b>
5.3.1	Motive und Ziele der Zwischennutzer.....	139
5.3.2	Argumente für eine Zwischennutzung .....	143
5.3.3	Argumente gegen eine Zwischennutzung .....	146
5.3.4	Nutzertypen.....	149
5.3.5	Zwischenfazit .....	155
<b>5.4</b>	<b>Zwischennutzung aus Sicht der Eigentümer .....</b>	<b>156</b>
5.4.1	Motive und Ziele.....	156
5.4.2	Argumente für eine Zwischennutzung .....	160
5.4.3	Argumente gegen eine Zwischennutzung .....	163
5.4.4	Zwischenfazit .....	166
<b>5.5</b>	<b>Zwischennutzung aus Sicht der kommunalen Planung.....</b>	<b>167</b>
5.5.1	Potenziale von und Hindernisse bei Zwischennutzungen .....	168
5.5.2	Der Umgang mit Zwischennutzungen in den Berliner Planungsbehörden.....	172
5.5.3	Zwischenfazit .....	179
<b>6</b>	<b>SCHLUSSBETRACHTUNG .....</b>	<b>181</b>
<b>6.1</b>	<b>Beantwortung der Forschungsfragen .....</b>	<b>181</b>
<b>6.2</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>186</b>
<b>6.3</b>	<b>Forschungsbedarf und Ausblick .....</b>	<b>189</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>191</b>
<b>7.1</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>191</b>
<b>7.2</b>	<b>Gesprächspartner .....</b>	<b>213</b>
<b>7.3</b>	<b>Leitfaden Interviews .....</b>	<b>216</b>
7.3.1	Leitfaden Zwischennutzer.....	216
7.3.2	Leitfaden Eigentümer .....	217
<b>7.4</b>	<b>Übersicht der recherchierten Zwischennutzungsprojekte .....</b>	<b>218</b>

<b>7.5</b>	<b>Steckbriefe der beiden weiteren Projekte .....</b>	<b>222</b>
7.5.1	Nachbarschaftsgarten Bettina Brache.....	222
7.5.2	Lunas Strandgarten.....	222

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit .....	6
Abbildung 2: Das städtische Landnutzungsmodell nach Alonso.....	34
Abbildung 3: Der Lebenszyklus eines Gebäudes .....	39
Abbildung 4: Zwischennutzungsprojekte nach Nutzungsart am aktuellen bzw. letzten Standort.....	85
Abbildung 5: Zwischennutzungsprojekte nach Aktivität am aktuellen bzw. letzten Standort .....	86
Abbildung 6: Zwischennutzungsprojekte nach Rechtsform am aktuellen bzw. letzten Standort.....	87
Abbildung 7: Zahl der Zwischennutzungsprojekte nach Startjahr .....	88
Abbildung 8: Standorte von Zwischennutzungen nach Beginn der Zwischennutzung .....	89
Abbildung 9: Standorte von Zwischennutzungen nach Art des Eigentümers.....	90
Abbildung 10: Standorte von Zwischennutzungen nach Art der Brachfläche.....	91
Abbildung 11: Standorte der ausgewählten Fallbeispiele in Berlin .....	92
Abbildung 12: Umgebungskarte des Prinzessinnengartens .....	94
Abbildung 13: Eingang zum Prinzessinnengarten (2010) .....	95
Abbildung 14: Blick vom Prinzessinnengarten auf die umgebende Bebauung (2010).....	96
Abbildung 15: Umgebungskarte der BLO-Ateliers.....	99
Abbildung 16: Eingang zu den BLO-Ateliers (2010).....	100
Abbildung 17: The Box at the Beach von der gegenüberliegenden Spreeseite (2011).....	103
Abbildung 18: Playa Paradiso von der gegenüberliegenden Spreeseite (2011).....	104
Abbildung 19: Umgebungskarte der Box at the Beach.....	105
Abbildung 20: Umgebungskarte des Playa Paradiso .....	106
Abbildung 21: Umgebungskarte der ersten beiden Standorte von Platoon Cultural Development.....	109
Abbildung 22: Platoon Cultural Development an der Alten Schönhauser Straße (2010) .....	110
Abbildung 23: Umgebungskarte der beiden Standorte der Maria.....	113
Abbildung 24: Maria (Halle im Vordergrund) von der Schillingbrücke aus (2010) .....	114

Abbildung 25: Blick in den Kids' Garden (2010) .....	116
Abbildung 26: Umgebungskarte des Kids' Garden.....	118
Abbildung 27: Blick auf den Bürgergarten von der Bödikerstraße aus (2010) .....	121
Abbildung 29: Umgebungskarte des Nachbarschaftsgarten Laskerwiesen .....	122
Abbildung 30: Umgebungskarte des ersten Standorts des Nachbarschaftsgartens Rosa Rose.....	123
Abbildung 31: Umgebungskarte des Skulpturenparks.....	127
Abbildung 32: Blick auf den Skulpturenpark von der Neuen Grünstraße Richtung Norden/Spittelmarkt (2010).....	129
Abbildung 33: Umgebungskarte des Wagendorfs Laster & Hänger.....	131
Abbildung 34: Eingang zum Wagendorf von der Modersohnstraße (2010) .....	132
Abbildung 35: Umgebungskarte des IKG Lichtenberg.....	135
Abbildung 36: Blick in den IKG Lichtenberg (2011).....	136
Abbildung 37: Zwischennutzungsprojekte nach Nutzertyp am aktuellen bzw. letzten Standort .....	154
Abbildung 38: Standorte von Zwischennutzungen nach bestehendem Bebauungsplan.....	172

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über verschiedene Definitionen von Zwischennutzung bzw. temporärer Nutzung.....	17
Tabelle 2:	Ausgewählte Definitionen von Zwischennutzungen .....	19
Tabelle 3:	Übersicht über die untersuchten Projekte nach Nutzungsart und gewerblicher Ausrichtung .....	64
Tabelle 4:	Zwischennutzungsstandorte nach Bezirk und Lage.....	83
Tabelle 5:	Anzahl der Zwischennutzungsprojekte nach Nutzungsart und Lage.....	84
Tabelle 6:	Zwischennutzungsprojekte nach Nutzertyp.....	153
Tabelle 7:	Interviewte Experten zum Thema Zwischennutzung .....	213
Tabelle 8:	Interviewte Zwischennutzer .....	213
Tabelle 9:	Interviewte Eigentümer.....	214
Tabelle 10:	Interviewte Vermittler.....	214
Tabelle 11:	Interviewte Mitarbeiter von Berliner Planungsämtern.....	215
Tabelle 12:	Berliner Zwischennutzungsprojekte auf Frei- und Brachflächen und in leerstehenden Gebäuden .....	218

# 1 Einleitung

„Most of us delude ourselves that our world is a permanent thing“ (Correy 1979: 102)

Zeitlich begrenzte und vorübergehende Nutzungen von Frei- und Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sind weder in Berlin noch anderswo eine neue Erscheinung. Schon im Mittelalter fanden in den Städten Europas regelmäßig Jahrmärkte statt, bei denen Händler, Schausteller und andere Vertreter des sogenannten fahrenden Volkes für einige Tage ihre Waren und Dienstleistungen anboten bzw. ihre Künste darboten, um danach zum nächsten Ort zu reisen. Im 19. Jahrhundert fanden vielerorts Welt- und Gewerbeausstellungen statt, die einige Wochen oder wenige Monate dauerten. Dort wurden die neuesten technischen Errungenschaften und Attraktionen in nur für diesen Zweck errichteten Pavillons, Ausstellungshallen und anderen temporären Bauten gezeigt (Doßmann u.a. 2006). So ist beispielsweise von der großen Berliner Gewerbeausstellung, die 1896 im Treptower Park stattfand, lediglich das große Fernrohr der Archenhold-Sternwarte noch erhalten; es war ursprünglich in einem Holzgebäude aufgebaut. Auch in den heutigen europäischen Städten finden sich viele Flächen, die zwischenzeitlich anders genutzt werden, als vom Eigentümer und/oder der Stadtverwaltung eigentlich gewünscht: Gebrauchtwagenhändler verkaufen Autos auf Grundstücken, die eigentlich mit Bürogebäuden bebaut werden sollten, Imbisswagen stehen in Baulücken, die eigentlich längst geschlossen sein sollten und Autos parken dort, wo in Zukunft eine neue Straße verlaufen soll. Trotz (oder vielleicht gerade wegen) der Alltäglichkeit solcher temporären Nutzungen sind diese erst seit Mitte der 1990er Jahre unter der Bezeichnung „Zwischennutzungen“ zu einem echten Thema in der praktischen und wissenschaftlichen Diskussion in Stadtplanung, Architektur und Geographie geworden. Das wachsende Interesse resultierte unter anderem aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel und der steigenden Zahl von längerfristig leerstehenden Gebäuden und brachgefallenen Flächen, für die vorerst keine neuen Nutzungen abzusehen waren. Solche vormals oft gewerblich-industriell, verkehrstechnisch oder militärisch genutzten Brachen und Leerstände finden sich nicht nur in Regionen mit schrumpfender Einwohnerzahl und geringem Wirtschaftswachstum. Auch in Wachstumszentren gelingt mitunter keine sofortige Umnutzung. Um die negativen Auswirkungen von Leerständen und Brachen auf das Stadtbild und das umgebende Quartier zu verringern, gelten temporäre Vermietungen zu günstigen Preisen, beispielsweise an Künstler, gärtnerische oder soziale Projekte, als sinnvolle Maßnahme sowohl für Nutzer, Eigentümer und die jeweilige Kommune (vgl. z.B. BBR 2004; BBR 2008; Angst u.a. 2010). Die Nutzung der brachgefallenen Flächen durch neuartige und ungewöhnliche Projekte kann nicht nur den Wert und die Bausubstanz bestehender Gebäude erhalten, sondern nach Einschätzung von Autoren wie Oswalt u.a.

(2013) und Ziehl u.a. (2012) im Idealfall sogar die Entwicklung der umliegenden Nachbarschaft positiv beeinflussen.

Im Folgenden sollen zunächst Relevanz und Ziele der vorliegenden Untersuchung dargestellt werden. Anschließend werden die der Untersuchung zugrundeliegenden Forschungsfragen formuliert und der Aufbau der Arbeit vorgestellt.

## **1.1 Relevanz und Ziele der Arbeit**

Zwischennutzungen können – trotz der zugeschriebenen positiven Wirkungen – auf den ersten Blick als bestenfalls suboptimale Lösungen erscheinen, die im Widerspruch zu einigen grundlegenden Interessen der beteiligten Akteure stehen:

- Die Nutzer streben in der Regel Planungssicherheit für ihr Projekt an, möchten also möglichst längerfristige Mietverträge abschließen, damit sie entsprechend planen können. Zwischennutzungsverträge laufen allerdings meist nur ein bis drei Jahre und damit kürzer als normale Gewerbemietverträge. Hinzu kommen oft ebenso kurze Kündigungsfristen von ein bis drei Monaten. Alternativ verfügt der Eigentümer über ein Sonderkündigungsrecht, sobald das Grundstück verkauft wird oder die Planungen für die neuen, nachfolgende Nutzungen weit genug fortgeschritten sind.
- Die meisten Flächeneigentümer möchten ihre Immobilie für einen möglichst hohen Preis verkaufen oder vermieten bzw. zeitnah die geplante Bebauung und Entwicklung beginnen. Bei einer Zwischennutzung erhalten sie dagegen keine oder nur geringe Erträge, die in vielen Fällen lediglich die Betriebskosten decken. Gleichzeitig erhöht sich durch eine Vermietung die Gefahr, dass es zu Verzögerungen bei der Projektentwicklung kommt bzw. die Immobilie schwieriger zu verkaufen ist.
- Die kommunalen Planungsbehörden sind üblicherweise an möglichst dauerhaften Lösungen, einer klaren Zuordnung von Nutzungen und Flächen sowie insgesamt an einer „geordneten“ Stadt interessiert. Die Kurzfristigkeit, das Provisorische und mitunter leicht Chaotische von Zwischennutzungen stellen daher nicht selten eine erhebliche Herausforderung für die Behörden dar. Zwischennutzungen werden daher oftmals nur als Lückenbüsser, in Ermangelung von Alternativen oder aufgrund politischen Drucks, geduldet.

Es ergibt sich somit die generelle Frage, wieso solche in vielerlei Hinsicht nicht optimale Lösungen von den beteiligten Akteuren überhaupt akzeptiert werden – und ob Zwischennutzungen in bestimmten Fällen vielleicht doch sinnvolle und praktikable Lösungen sein können. Immerhin

stellen Autoren wie Spars (2010: 86) sie trotz der skizzierten Widersprüche als Win-Win-Lösungen für die Beteiligten dar.

Bisher liegen kaum intersubjektiv nachvollziehbare Untersuchungen zu den Motiven und Zielen der bei Zwischennutzungen involvierten Akteure vor. Das gilt insbesondere für Zwischennutzer und Flächeneigentümer. Einzige Ausnahme bilden Urban Catalyst, welche in mehreren Publikationen (z.B. 2013: 53-54) Aussagen über die Motive der Zwischennutzer treffen und verschiedene Typen von Zwischennutzern unterscheiden. Allerdings wird nicht genau dargelegt, wie diese Motive ermittelt wurden und auf welchen Daten diese Erkenntnisse beruhen. Zu den Motiven der Eigentümer, deren Immobilien zwischengenutzt werden, ist bisher keine tiefergehende Untersuchung bekannt. Ein wichtiges Ziel dieser Arbeit ist somit, die bisherigen Erkenntnisse durch eine eigene Untersuchung zu den Motiven und Zielen von Zwischennutzern und Eigentümern zu ergänzen und zu vertiefen. Zudem soll auch die Sichtweise der Stadtplaner berücksichtigt sowie der Umgang mit Zwischennutzungen in den Berliner Planungsämtern berücksichtigt werden.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Erarbeitung einer nachvollziehbaren und eindeutigen Definition des Begriffs *Zwischennutzung*. Bisher existiert keine allgemein akzeptierte Definition. Stattdessen wurde in jedem größeren Forschungsprojekt eine eigene Definition erarbeitet, ohne dass eine Auseinandersetzung mit bereits bestehenden Definitionen stattfand. Mit einer fehlenden Definition geht die Tatsache einher, dass das Thema *Zwischennutzung* bisher kaum in die wissenschaftliche Diskussion eingebettet wurde.

Schließlich soll die vorliegende Arbeit auch als Dokumentation eines vergänglichen Gegenstandes dienen: Viele Zwischennutzungen sind nur für einen kurzen Zeitraum im Stadtbild vorhanden, manche Projekte verschwinden bereits nach wenigen Monaten wieder und fallen dann der Vergessenheit anheim. Durch die Recherche und Bestandsaufnahme von Berliner Projekten im Zeitraum 2010 bis 2012 sowie die Ergänzung durch ältere Erhebungen soll ein möglichst umfassendes Bild von Zwischennutzungen im Berlin der 2000er Jahre entstehen.

## **1.2 Forschungsfragen**

Aus diesen Vorüberlegungen ergibt sich zunächst die Frage, was genau unter dem Begriff „Zwischennutzung“ zu verstehen ist und wie man diese temporären Nutzungen von anderen, „normalen“ Nutzungen abgrenzen kann. Ausgehend von der erarbeiteten, möglichst allgemeingültigen Definition soll das Phänomen anschließend empirisch am Beispiel Berlins untersucht werden. Dabei stehen folgende Forschungsfragen im Zentrum des Interesses:



## **1. Welche Zwischennutzungsprojekte gibt es in Berlin, was sind ihre Charakteristika und an welchen Standorten befinden sie sich?**

Zuerst sollen die Bedeutung und die Dimension von Zwischennutzungen auf Frei- und Brachflächen und in leerstehenden Gebäuden in Berlin dargestellt werden. Dazu wurden Zwischennutzungsprojekte und ihre Eigenschaften und Merkmale recherchiert, wie beispielsweise die Projektdauer, die Art der Nutzung und die räumliche Lage in der Stadt. Teilweise konnte bei der Recherche auf bestehende Erhebungen zurückgegriffen werden, die ergänzt und aktualisiert wurden. Die Informationen über andere Projekte mussten dagegen aus verschiedenen Quellen zusammengetragen oder selbst erhoben werden. Durch eine möglichst umfassende Erfassung der Zwischennutzungsprojekte sollen ihre Bandbreite und Vielfalt dargestellt und mögliche räumliche Muster bei der Verteilung der Projekte in der Stadt erkennbar werden. Die Recherche und Kartierung der Projekte dient zudem zur Dokumentation des Phänomens in Berlin.

## **2. Welche Motive und Ziele haben Flächeneigentümer und Zwischennutzer? Lassen sich unterschiedliche Nutzer- und Eigentübertypen identifizieren? Wie groß ist die Bereitschaft der Eigentümer, Zwischennutzungen auf ihren Flächen zuzulassen, und wovon ist diese Bereitschaft abhängig?**

Betrachtet man die Grundstückseigentümer, so lassen sich sowohl Argumente finden, warum sie Zwischennutzungen positiv gegenüber stehen sollten, als auch solche, die für das Gegenteil sprechen. Nach dem *rent-gap*-Ansatz von Neil Smith (1979, 1996) und den darauf basierenden Überlegungen von Hentilä & Lindborg (2003) werden Grundstückseigentümer versuchen, zumindest einen Teil ihrer Kosten für brachliegende Grundstücke durch Zwischennutzungen und kurzzeitige Vermietungen zu decken. Nach Evans (1999, 2004) werden sie allerdings nicht unterhalb einer gewissen Mindestmiete vermieten, die u.a. ihren Kosten- und Organisationsaufwand für den Vertrag abdeckt. Auch das Nicht-Vermieten von Flächen ist demnach aus Eigentümersicht oft sinnvoll, da günstig an ein Zwischennutzungsprojekt vermietete Liegenschaften nicht sofort für einen höheren Preis neu vermietet werden können bzw. sich der erzielbare Verkaufspreis reduziert.

Bei den Zwischennutzern unterscheiden Urban Catalyst (2007c: 277-278 und 2013: 53-54) drei Hauptmotivationen:

- das Schaffen von Nischen und Rückzugsräumen für alternative Lebensentwürfe,
- das Ausprobieren von Geschäftsideen im Rahmen einer Existenzgründung sowie
- Zwischennutzungen als Hobby oder ehrenamtliches Engagement.

Diese Kategorisierung ist durchaus plausibel, allerdings ist nicht genau nachvollziehbar, auf welchem Wege Urban Catalyst diese Typen erarbeitet und abgeleitet haben. Darüber hinaus existieren keine empirisch gesicherten Untersuchungen, die die Motive von Zwischennutzern weitergehend untersuchen. Daher ist eine vertiefende Untersuchung sinnvoll, um besser zu verstehen, wieso sich die Nutzer auf kurzfristige Verträge und vergleichsweise große Unsicherheit einlassen.

**3. Welche Bedeutung haben Zwischennutzungen für die Berliner Stadtplanung? Welche formellen und informellen Planungsinstrumente werden von Berliner Planungsbehörden im Umgang mit Zwischennutzungen verwendet und wie kommen diese zum Einsatz? Werden Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse integriert und falls ja, auf welchem Weg geschieht dies?**

Auf den ersten Blick scheint die kommunale Planung relativ wenig Einfluss auf Zwischennutzungen zu haben, da diese Projekte in der Regel spontan und ungeplant entstehen. Die Planungsbehörden kommen oftmals dennoch mit den Projekten in Kontakt, wenn die Zwischennutzung beispielsweise im Widerspruch zu einem vorhandenen Bebauungsplan steht und daher eine Befreiung von diesem geltenden Bebauungsplan oder eine Duldung erforderlich ist. Es stellt sich die Frage, wie die städtischen Behörden in ihrer Alltagspraxis mit Zwischennutzungsprojekten umgehen und welche Planungsinstrumente sie dabei anwenden.

Nach Ansicht einiger Autoren wie Urban Catalyst (2007a, 2013) oder Stevens & Voigt (2007) lassen sich temporäre Nutzungen aktiv in Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozesse einbinden, um auf diesem Weg von den Zwischennutzungen ausgehende positive Impulse für Stadtentwicklung fruchtbar zu machen. Dazu sind nach Einschätzung dieser Autoren allerdings neue und flexiblere Ansätze und Planungsformen notwendig, beispielsweise die aktive Förderung von Zwischennutzungsprojekten, die Vermittlung und Moderation zwischen Nutzungsinteressierten und Eigentümern durch gesonderte Stelle bei der Verwaltung sowie die Schaffung einer zwischennutzungsfreundlichen Atmosphäre in der Verwaltung. Damit ergibt sich die Frage, inwiefern in Berlin diese neuen Ansätze zur Unterstützung von Zwischennutzungen dienen und ob temporäre Nutzungen eventuell bereits bewusst in Stadtentwicklungsprozesse eingebunden werden.

### 1.3 Aufbau der Arbeit

Zunächst werde ich im folgenden Kapitel 2 verschiedene theoretische Anknüpfungspunkte zum Thema Zwischennutzung darstellen. Dabei gehe ich auf Herkunft und Bedeutung des Begriffes „Zwischennutzung“, das Verhältnis zwischen Bodenmarkt und Zwischennutzungsmarkt sowie zwischen Stadtplanung und Zwischennutzungen ein. In Kapitel 3 stelle ich mein methodisches Vorgehen vor: die Wahl des Untersuchungsgebietes Berlin, den gewählten Forschungsansatz sowie das Vorgehen bei der quantitativen und der qualitativen Datenerhebung und Datenauswertung. In Kapitel 4 widme ich mich ausführlicher dem Untersuchungsgebiet Berlin, dabei insbesondere der Stadtentwicklung ab 1989 sowie dem Flächenangebot für Zwischennutzungen und der Flächennachfrage durch Zwischennutzer. Im darauf folgenden Kapitel 5 stelle ich die Ergebnisse meiner empirischen Untersuchung dar. Schließlich folgen in Kapitel 6 die Schlussbetrachtung und in Kapitel 7 der Anhang.

**Abbildung 1: Aufbau der Arbeit**

<b>1 Einleitung</b>	
1.1 Zentrale Fragestellung und Ziel der Arbeit	
1.2 Forschungsfragen	1.3 Aufbau der Arbeit
<b>2 Zwischennutzung: Mögliche theoretische Anknüpfungspunkte</b>	
2.1 Städte im Umbruch	2.2 Begriff und Definition
2.3 Boden-, Immobilien- und Zwischennutzungsmarkt	2.4 Stadtplanung und Zwischennutzung
<b>3 Methodisches Vorgehen</b>	
3.1. Untersuchungsgebiet Berlin	
3.2 Forschungsansatz und -prozess	3.3 Quantitative Datenerhebung
3.4 Qualitative Datenerhebung	3.5 Methodenkritik
<b>4 Berlin - Hauptstadt der Zwischennutzungen</b>	
4.1 "Stadt der Leere"	4.2 Stadtentwicklung Berlins ab 1989
4.3 Flächenangebot für Zwischennutzungen	4.4 Flächennachfrage durch Zwischennutzer
4.5 Berlin - Vorreiter oder Sonderfall?	
<b>5 Ergebnisse der empirischen Untersuchungen</b>	
5.1 Zwischennutzungsprojekte und ihre räumliche Verteilung in Berlin	
5.2 Untersuchte Fallbeispiele	
5.3 Zwischennutzung aus Sicht der Nutzer	
5.4 Zwischennutzung aus Sicht der Eigentümer	
5.5 Zwischennutzung aus Sicht von Planung und Politik	
<b>6 Fazit</b>	
6.1 Beantwortung der Forschungsfragen	
6.2 Handlungsempfehlungen	6.3 Ausblick
<b>7 Anhang</b>	

Quelle: Eigene Darstellung

## 2 Zwischennutzung: Theoretische Anknüpfungspunkte

Der Begriff *Zwischennutzung* wird in bestehenden Arbeiten sehr unterschiedlich definiert und überwiegend praxisorientiert behandelt. Daher muss im Folgenden geklärt werden, welche Projekte in dieser Arbeit als Zwischennutzung gelten – und welche nicht. Weiterhin existieren nur relativ wenige theoretische Überlegungen und Konzepte aus anderen wissenschaftlichen Veröffentlichungen zum Thema, an die angeknüpft werden kann. Im Fokus der meisten Studien und Abhandlungen stehen die Beschreibung von besonders gelungenen Projekten sowie das Ableiten konkreter Maßnahmen zur Förderung und Unterstützung von Zwischennutzungen (vgl. unter anderem BBR 2004; BBR 2008; SenStadt 2007; Angst u.a. 2010; Ziehl u.a. 2012). Nur wenige Autoren ziehen theoretische Ansätze für ihre Untersuchungen heran: Hentilä & Lindborg (2003) erklären beispielsweise das Entstehen von Zwischennutzungen aus der Eigentümerperspektive, indem sie eine Verbindung zur Gentrifizierungsforschung und dem *rent-gap*-Ansatz von Neil Smith (1979) herstellen. Ngo (2007) und Kuhnert u.a. (2007) betrachten dagegen vor allem die Zwischennutzer und sehen die Ursprünge temporärer Nutzungen bei Künstler- und Architektengruppen wie der Situationistischen Internationale oder Archigram. Andere Autoren wie Fezer & Wieder (2004), Oswalt u.a. (2013) und Groth & Corijn (2005) ordnen die Diskussion über Zwischennutzungen wiederum in den Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels ein und berücksichtigen neben Eigentümern und Nutzern auch die Kommunen. Diese Betrachtungsweise, die alle beteiligten Akteure umfasst, ist auch am sinnvollsten für diese Arbeit. Andere Ansätze werden ebenso berücksichtigt, sofern sie zum besseren Verständnis des Phänomens und seiner Hintergründe sowie zur Beantwortung der Forschungsfragen beitragen.

Nachfolgend stelle ich zunächst wichtige Aspekte der aktuellen Stadtentwicklung (in Deutschland) dar, insofern sie Relevanz für Zwischennutzungen besitzen. In Abschnitt 2.2 untersuche ich den Begriff *Zwischennutzung* und seine Herkunft genauer und erarbeite eine eigene Definition. Im folgenden Kapitel 2.3 gebe ich einen Überblick über den städtischen Bodenmarkt und seinen Einfluss auf Zwischennutzungen. Schließlich betrachte ich in Abschnitt 2.4 die relevanten Veränderungen in der Stadtplanung in den letzten Jahren, da ein neues Verständnis von Planung und ihren Aufgaben zum Bedeutungsgewinn von Zwischennutzungen beigetragen haben.

## 2.1 Städte im Umbruch

„There has been a sea-change in cultural as well as in political-economic practices since around 1972. This sea-change is bound up with the emergence of new dominant ways in which we experience space and time. While simultaneity in the shifting dimensions of time and space is no proof of necessary or causal connection, strong a priori grounds can be adduced for the proposition that there is some kind of necessary relation between the rise of postmodernist cultural forms, the emergence of more flexible modes of capital accumulation, and a new round of ‘time–space compression’ in the organization of capitalism” (D. Harvey 1990: vii).

Städte sind einem stetigen Wandel unterworfen. Für das Thema Zwischennutzungen sind insbesondere die weitreichenden sozialen, ökonomischen und politischen Veränderungen seit den 1970er Jahren relevant. Zuvor, seit Ende des Zweiten Weltkrieges, war die Stadtentwicklung in den westlichen Industriestaaten<sup>1</sup> durch ein starkes und anhaltendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet (vgl. im Folgenden D. Harvey 1990: 129-136; Kulke 2008: 109-110; Russo 2011: 49-50; Hachtmann 2011). Der Lebensstandard für weite Teile der Bevölkerung stieg und die zyklischen Krisen des Kapitalismus fielen weniger stark aus als im 19. Jahrhundert und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Motoren des Wachstums waren die Auto-, Stahl-, Chemie- und Elektroindustrie. Die damals vorherrschende fordistische Produktionsstruktur<sup>2</sup> basierte auf den sog. *economies of scale*, also der Massenproduktion von standardisierten Gütern in Großbetrieben. Diese Produktionsweise, niedrige Arbeitslosigkeit und steigende Löhne ermöglichten Massenkonsum, d.h. mehr Menschen als je zuvor konnten über das Existenzminimum hinaus langlebige Konsumgüter und Dienstleistungen konsumieren. So schien es möglich, „die gegensätzlichen Interessen von Kapital und Arbeit ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse dauerhaft miteinander zu versöhnen“ (Hachtmann 2011) und einen Kapitalismus ohne Krisen zu schaffen, in dem fast alle vom geschaffenen Wohlstand profitieren konnten. Das Wirtschaftswachstum erlaubte zudem den Ausbau der sozialen Sicherungssysteme in bisher unbekanntem Umfang. Die Gewerkschaften gewannen deutlich an Einfluss und konnten ein hohes Lohnniveau für viele Arbeiter und Angestellte erreichen. Dadurch profitierten viele abhängig Beschäftigte von den Produktivitätsfortschritten der Massenproduktion, was wiederum den Massenkonsum erst ermöglichte (Bathelt & Glückler 2002: 254).

---

<sup>1</sup> Im Folgenden meint Stadtentwicklung die urbanen Prozesse in den westlichen Industriestaaten Europas und dabei vor allem in der BRD (bis 1989) beziehungsweise in Deutschland (ab 1989).

<sup>2</sup> Bezeichnung nach Henry Ford, der um 1910 in seinen Autofabriken das Fließband einführte. Durch die Zerlegung komplexer Arbeiten in einzelne Schritte konnten erstmals auch höherwertige Konsumgüter massenhaft produziert werden. Gleichzeitig entlohnte Ford seine Arbeiter deutlich überdurchschnittlich, so dass sie in der Lage waren, die von ihnen hergestellten Produkte selbst zu erwerben (Kulke 2008: 109-110; D. Harvey 1990: 125-126). Geprägt wurde der Ausdruck Mitte der 1920er Jahre durch Friedrich von Gottl-Ottlilienfeld, Professor für Theoretische Nationalökonomie, sowie unabhängig davon etwas später durch Antonio Gramsci, einen marxistischen Philosophen (Hachtmann 2011).

Die Entwicklung der deutschen Städte war in dieser Zeit durch wirtschaftliches Wachstum, Bevölkerungsgewinne und eine Expansion der Siedlungsfläche gekennzeichnet, ebenso wie durch umfangreiche staatliche Eingriffe und ein weitgehendes Vertrauen in die Möglichkeiten staatlicher Planung. Stadtentwicklung und Stadtplanung waren gleichbedeutend mit dem Wachstum der Stadt. Viele Architekten und Planer orientierten sich an den Leitlinien der Charta von Athen (vgl. Heineberg 2001: 121-122; Reulecke 1985: 161): Diese sieht eine räumliche Trennung der funktionalen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Verkehr vor. Dementsprechend kam es beim Wiederauf- und Neubau von Stadtvierteln und der Umgestaltung der Städte häufig zu einer relativ starren Zuordnung von Funktionen zu bestimmten Flächen, und Gebäude waren stark auf ihre geplante Aufgabe hin konzipiert. Die Expansion der Siedlungsfläche fand nicht nur innerhalb der Stadtgrenzen statt: Die wachsende Mobilität durch die „Massenautomobilisierung“ (Häußermann u.a. 2008: 15) und die gezielte Förderung des Eigenheimbaus begünstigten ab Ende der 1950er Jahre eine deutliche Zunahme der Suburbanisierung, so dass das Umland der Städte gegenüber den Kernstädten deutlich an Bevölkerung gewann (Heineberg 2001: 222-223; Reulecke 1985: 156-157).

Das weltweite Wirtschaftswachstum begann Anfang der 1970er Jahre zu stocken. Die Ursachen waren unter anderem die zunehmende Sättigung der Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern in den westlichen Industrieländern und stagnierende Produktivitätszuwächse (Bathelt & Glückler 2002: 257). Die Ölkrise und der Zusammenbruch des Bretton-Woods-Abkommens<sup>3</sup> 1973 machten deutlich, dass ein völlig krisenfreier Kapitalismus wohl doch nicht möglich war (vgl. auch im Folgenden Russo 2011; Bathelt & Glückler 2002: 257; D. Harvey 1990: 145-150). Die Symptome der Krise waren vor allem ein starker Anstieg der Arbeitslosigkeit in den westlichen Industriestaaten, ausgelöst durch die industrielle Überproduktion und eine nahezu weltweite Rezession. Als Reaktion darauf forderten Unternehmer, Wissenschaftler und Politiker die Flexibilisierung der Beschäftigungsverhältnisse und Reformen der staatlichen Steuerung der Wirtschaft. In den folgenden Jahrzehnten kam es zu einer ökonomischen Restrukturierung, zur Ausweitung automatisierter Produktion und zur Verlagerung von Produktionsstätten an günstigere Standorte. Das neue industrielle Paradigma basiert auf der „flexiblen Spezialisierung“; d.h. die Produktion von vielen Produktvarianten in variablen Stückzahlen mittels flexibler Technologien. *Economies of scope* ersetzen die *economies of scale*, Produktivitätsfortschritte werden durch Flexibilisierung beim Fertigungsprozess, interne Diversifikation sowie die Konzentration auf die Kernbereiche der Produktion erzielt (vgl. Kulke 2008: 110-111; D. Harvey 1990: 155-172). Teilschritte und Vorarbeiten

---

<sup>3</sup> Im Bretton-Woods-Abkommen von 1944 wurde ein internationales Währungssystem von festen Wechselkursen vereinbart, die an den US-Dollar gekoppelt waren (D. Harvey 1990: 137).

werden an Zulieferer ausgelagert, Dienstleistungen wie Wartung oder Reinigung von Dritten erbracht. Als Motoren des Wachstums werden einerseits neue Industrien wie Mikroelektronik, Biotechnologie oder regenerative Energien identifiziert. Andererseits gewinnen hochwertige, unternehmensorientierte Dienstleistungen aus Bereichen wie Telekommunikation, Finanzwirtschaft und Logistik an Bedeutung (Lash & Urry 1994: 17-23). Diese Branchen haben aufgrund veränderter Technologien in der Regel andere Standortanforderungen als die zuvor dominierenden Industrien. Aber auch Firmen aus den traditionellen Industrien verlagern Produktionsstätten in Regionen mit niedrigeren Lohn- und Standortkosten. Enorme Fortschritte im Logistik- und Telekommunikationssektor begünstigen und beschleunigen diese ökonomische Globalisierung ebenso wie der Abbau von Handelshemmnissen durch die Deregulierung und Liberalisierung der Waren- und Kapitalmärkte seit Ende der 1970er Jahre (Lash & Urry 1994: 20-26; Kulke 2008: 219-225).

Gleichzeitig verringerte sich der Einfluss des Staates auf die Wirtschaft: Einerseits fehlten aufgrund der verminderten Einnahmen die Mittel für die Aufrechterhaltung der Interventionen im bisherigen Maße. Andererseits hielten viele Wissenschaftler der neoklassischen Schule gerade den großen Staatseinfluss und die dadurch entstehende hohe Staatsverschuldung für einen Auslöser der Krise (vgl. auch im Folgenden Mullis 2011; M. Mayer 1996 und 2007). Der Staat sollte sich daher künftig auf seine Kernaufgaben konzentrieren und alle anderen Aufgaben an die Privatwirtschaft abgeben, da Marktlösungen effizienter und günstiger seien: Staatliche Organe greifen nicht mehr direkt in das Geschehen ein, sondern fungieren stattdessen häufig nur noch als Moderatoren zwischen den gesellschaftlichen Akteuren. Als Folge dieses Paradigmas verringert sich der staatliche Einfluss auf allen Ebenen. Auch werden mehr Aufgaben vom höheren auf untergeordnete Verwaltungseinheiten übertragen, ohne dass immer ausreichende finanzielle Mittel zur Umsetzung bereitgestellt werden (M. Mayer 1996; Mullis 2011; vgl. auch 2.4.1). So werden die „Rahmenbedingung lokalen Handelns [...] unkalkulierbar“ (Siebel 2010a: 24), da transnationale Unternehmen globale Entscheidungen treffen und lokale oder regionale Akteure darauf nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten haben.

Dieser sozioökonomische Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft wirkt sich in vielfältiger Art und Weise auf die städtische Entwicklung aus. Wachstum ist nicht mehr das dominierende Motiv von Stadtentwicklungsprozessen in Europa. Insbesondere die Kerngebiete der Industrialisierung des 19. Jahrhunderts, wie das deutsche Ruhrgebiet, sind vom Niedergang der traditionellen Industrien betroffen (Häußermann u.a. 2010: 184-190, Siebel 2010b). Die Standortanforderungen moderner Industrien und Dienstleistungen erfüllen diese Regionen oft nur bedingt, die Umnutzung von alten Produktions- und Infrastrukturanlagen für neue wirt-

schaftliche Aktivitäten ist kosten- und zeitintensiv. Viele Flächen und Gebäude bleiben vorerst ungenutzt, falls Standorte aufgegeben werden. Während die Steuereinnahmen in vielen Kommunen durch die Standortverlagerungen der Industrie und sinkende Einwohnerzahlen zurückgehen, steigen gleichzeitig die Ausgaben, u.a. aufgrund steigender Arbeitslosigkeit und der Verlagerung staatlicher Aufgaben von der nationalen auf die kommunale Ebene. Viele Städte und Gemeinden geraten daher in finanzielle Engpässe, Ausgaben müssen gekürzt, Versorgungsinfrastrukturen aufgegeben und die Leistungen für die Bürger reduziert werden. Die regionalen Disparitäten nehmen zu: Auf der einen Seite eine vergleichsweise kleine Zahl weiterhin prosperierender Kommunen und Regionen, auf anderen Seite etliche, die von Schrumpfungs- oder bestenfalls Stagnationsprozessen geprägt sind (Schnur 2003: 21-24; Siebel 2010b).

Wie auf nationaler Ebene verschieben sich auch auf städtischer Ebene die Hauptaufgaben der Verwaltung von der reinen Daseinsversorgung der Bevölkerung hin zu Tätigkeitsfeldern wie Management und Wirtschaftsförderung (D. Harvey 1989; Mullis 2011 auch im Folgenden). Damit versuchen die Städte auf die neuen Herausforderungen zu reagieren und die damit verbundenen negativen Folgen zu mindern. Das neue Leitbild ist die „unternehmerische Stadt“, die nach betriebswirtschaftlichen Regeln agiert. Zwischen den Städten und Regionen wird ein Wettbewerb beschworen: Nicht nur um Unternehmen, die Steuern zahlen und Arbeitsplätze schaffen, sondern auch um hochqualifizierte Arbeitskräfte, Fördermittel und administrative Funktionen. Innerhalb der Städte nehmen die Disparitäten ebenfalls zu. Wachsende und schrumpfende, wohlhabende und arme Stadtteile liegen manchmal nur wenige Schritte voneinander entfernt.

Die Flächenfreisetzungen im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels und ihre enorme quantitative Größenordnung in manchen Regionen bilden eine wichtige Voraussetzung für Zwischennutzungen. Sowohl Abriss und Sanierung, als auch Umbau und Umnutzung verursachen erhebliche Kosten und sind nur bei einer entsprechenden Flächennachfrage rentabel. Hinzu kommt die angespannte Haushaltslage vieler Kommunen, die das Interesse auf Seiten der Politik erhöhen kann, da Zwischennutzungen einen möglichen Ansatz darstellen, um die Pflege des öffentlichen Grüns zu bewältigen, Brachen und Leerstände zu verringern, Stadtteile zu stabilisieren oder sogar Entwicklungsimpulse zu setzen. So ergeben sich insbesondere in schrumpfenden und stagnierenden Regionen ohne diese Nachfrage Nischen und „Möglichkeitsräume“ für Zwischennutzer. Aber auch in Wachstumsregionen gibt es Brachen und leerstehende Gebäude, bei denen Eigentumsverhältnisse ungeklärt oder die Kosten der Umnutzung einstweilen zu hoch sind, so dass Zwischennutzungen entstehen können.



## 2.2 *Zwischennutzung* – Begriff und Definition

Im Folgenden möchte ich den Begriff *Zwischennutzung* präzisieren. Im Laufe meiner Untersuchung wurde deutlich, dass in der bestehenden Literatur zum Thema bisher keine einheitliche Definition des Begriffs existiert. Auch meine Gesprächspartner hatten zum Teil sehr unterschiedliche Vorstellungen von dem, was sie als *Zwischennutzung* bezeichneten. Diese wird oft als eine besondere Art der Nutzung beschrieben, die sich von anderen, „normalen“ Nutzungen unterscheidet. Allerdings wird dabei meist nicht deutlich, wo genau die Grenze zwischen „normaler“ und „besonderer“ Nutzung verläuft. Zudem existieren etliche verwandte Begrifflichkeiten, die mehr oder weniger synonym zur *Zwischennutzung* verwendet werden: Nutzungen sind temporär, ephemer oder provisorisch, es wird von suboptimalen Nutzungen, Nischen- oder Pioniernutzungen gesprochen. Auch hierbei bleibt meist offen, was diese Nutzungen eint und trennt und in welchem Verhältnis Zwischennutzungen zu diesen anderen „besonderen“ Nutzungen stehen (vgl. Scheele & Malz 2007: 16-18; Havemann & Schild 2006: 44).

Das Fehlen einer allgemein akzeptierten Definition hat zur Folge, dass eine Vielzahl von Auffassungen darüber existiert, was unter *Zwischennutzung* zu verstehen sei. Dabei ergibt sich das bevorzugte Verständnis des Begriffs aus dem Wissen und den Interessen der Autoren beziehungsweise der Befragten. So fungiert der Begriff aufgrund seiner Weite und Unschärfe als ein modischer Überbegriff für sehr heterogene Nutzungen von Flächen und Gebäuden: Die zweimonatige Nutzung eines leerstehenden Ladenlokals als Galerie: *Zwischennutzung*. Ehemalige Industrieflächen, auf denen sich über mehrere Jahre eine Vielzahl von Handwerkern, Künstlern und anderen Gewerbebetrieben angesiedelt haben: *Zwischennutzung*. Das Tempelhofer Feld, auf dem das Land Berlin drei bis sechs Jahre lang Wiesenflächen für Garten-, Freizeit- und Sportprojekte zur Verfügung stellt: auch hier *Zwischennutzung*. Nicht nur auf räumlicher und temporaler Maßstabsebene sowie bei der Nutzungsart sind die Variationen groß, auch in weiteren Dimensionen findet man eine enorme Vielfalt: *Zwischennutzer* können professionelle Gastronomen sein, die mit relativ hohen Investitionen für einige Jahre eine Strandbar betreiben, aber auch unkommerzielle, sozial motivierte Projekte wie Nachbarschaftsgärten und Wagendörfer werden so bezeichnet.

Im folgenden Kapitel diskutiere ich zunächst in Abschnitt 2.2.1 die Herkunft und Bedeutung des Begriffes *Zwischennutzung* und stelle die Definitionsversuche verschiedener Autoren vergleichend gegenüber. Daran anschließend werde ich in 2.2.2 die wichtigsten dabei auftauchenden Dimensionen genauer untersuchen, um darauf basierend eine allgemeine Definition des Begriffes zu erarbeiten. In Teilkapitel 2.2.3 gebe ich dann einen Überblick über die in der Literatur genannten Akteure, die an *Zwischennutzungen* beteiligt sind.

## 2.2.1 Herkunft und Bedeutung des Begriffs *Zwischennutzung*

### „Zwischen“ und „Nutzung“

Das Wort *Zwischennutzung* ist zusammengesetzt aus der Präposition *zwischen* und dem Nomen *Nutzung*. Letzteres lässt sich auf *Nutzen* zurückführen, was ‚Ertrag, Gewinn, Vorteil‘ meint beziehungsweise auf das Verb *nutzen*, was entsprechend als ‚Nutzen bringen, dienlich sein‘ zu verstehen ist (vgl. Pfeifer 1993). Unter *Nutzung* wird allgemein der Gebrauch eines Gegenstandes oder einer Sache verstanden inklusive dem damit verbundenen Ertrag beziehungsweise Vorteil. Nach §100 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind Nutzungen „die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt“. Nutzung und Eigentum gehören im modernen Kapitalismus westlicher Prägung untrennbar zusammen, da die Nutzung einer Sache in der Regel zuerst dem Eigentümer dieser Sache vorbehalten ist. Dieser kann sein Nutzungsrecht selbst ausüben oder es aber an andere weitergeben, zum Beispiel durch Miet- und Pachtverträge.

Bei der Nutzung von Grundstücken im städtischen Kontext geht es im Speziellen um die *banliche Nutzung*, wobei nach §1 der deutschen Baunutzungsverordnung (BauNVO) die folgenden vier Arten möglich sind: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche. Die konkrete Zuordnung erfolgt durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne, welche die Kommunen aufstellen (vgl. hierzu Kapitel 2.4). Dabei haben unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen verschiedene Interessen bei der Nutzung von Flächen und Gebäuden, so dass sich entsprechend Nutzungskonflikte ergeben können. Nutzungen sind also nicht der „natürliche“ Existenzgrund eines Grundstückes oder eines Gebäudes, sondern werden in gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen zwischen Eigentümern, Nutzungsinteressierten, staatlichen Organen und weiteren Parteien wie zum Beispiel Anwohnern festgelegt (vgl. Kohoutek & Kamleithner 2006: 25-27).

Der Wortbestandteil *zwischen* verweist dagegen auf den zeitlichen Aspekt. Ausgehend vom Grundwort *zwei* meint er „in der Mitte von zweien“ (vgl. Pfeifer 1993). Ursprünglich nur im räumlichen Sinne zur Beschreibung eines Ortes innerhalb von Begrenzungen verwendet, findet das Wort seit dem 14. Jahrhundert auch im zeitlichen Sinne Verwendung (ebd.). *Zwischen* bezieht sich dann auf einen Zeitraum, der von zwei Zeitpunkten begrenzt ist. Beim Wort *Zwischennutzung* wird der Begriff auf eine Nutzungsperiode zwischen zwei anderen Nutzungen bezogen. Dementsprechend schlägt Schild (2005: 127) vor, dass eben jede Nutzung zwischen zwei anderen - nach einer beendeten und vor einer zukünftigen - als *Zwischennutzung* zu bezeichnen sei, wobei kein inhaltlicher Zusammenhang zwischen all diesen Nutzungen bestehen muss. Allerdings wäre nach diesem Verständnis jegliche Nutzung eine *Zwischennutzung*: Es gibt immer schon eine vo-

rige, andere Nutzung und es lässt sich nie ausschließen, dass in Zukunft eine neue Nutzung die bestehende Nutzung ersetzt. Die bloße Nutzungsänderung ist also nicht ausreichend zur Definition von *Zwischennutzung*, es müssen noch weitere Kriterien berücksichtigt werden.

## **Zwischennutzung**

Der zusammengesetzte Begriff *Zwischennutzung* kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und bezeichnet dort die zeitweilige landwirtschaftliche Nutzung von Waldflächen, die eigentlich nicht zur Nahrungsproduktion vorgesehen sind<sup>4</sup>. Nachweisen lässt er sich spätestens ab Mitte des 19. Jahrhunderts: „Die landwirtschaftliche Zwischennutzung besteht darin, daß auf Waldboden einige Zeit Gewächse des Feldbaues kultiviert werden“ (von Wedekind 1847: 88). Von Interesse war dies vor allem in Zeiten der Nahrungsmittelknappheit (vgl. Wittich 1948). So wurden beispielsweise Teile des Berliner Tiergartens nach Ende des Zweiten Weltkrieges von 1946 bis 1949 als Grabeland den Anwohnern zur Verfügung gestellt und zum Anbau von Gemüse und Kartoffeln auf Kleinparzellen genutzt (Wendland 1993: 246-251). Vor diesem Hintergrund erklärt sich die in einigen Publikationen benannte Assoziation von temporären und vorläufigen Nutzungen mit Not, Krieg oder Katastrophen (Stadtplanung Wien 2003: 57; Kohoutek & Kamleithner 2006: 36).

In den Wachstumszeiten seit den 1950er Jahren geriet der Begriff „Zwischennutzung“ weitgehend in Vergessenheit, wenngleich vorübergehende Nutzungen von Brachen, Baulücken und Freiflächen durch Gebrauchtgüterhändler, mobile Schnellimbisse, Flohmärkte und ähnliche Gewerbe alltäglich und verbreitet waren. Das wissenschaftliche Interesse von Planern und Geographen am Thema war allerdings sehr begrenzt<sup>5</sup>, wobei Ausnahmen die Regeln bestätigen: In den 1970er Jahre beschäftigte sich eine Dissertation an der Bauakademie der DDR mit der Frage, wie die Versorgung der Bevölkerung mit gesellschaftlichen Einrichtungen in Neubaugebieten durch Zwischennutzungen gesichert werden könne. Es wurde vorgeschlagen, dass frühzeitig in den Neubaugebieten entstehende Gebäude – wie Schulen oder Sporthallen – vorübergehend (auch) als Post, Sparkasse, Bibliothek oder medizinisches Versorgungszentrum genutzt werden sollten (vgl. Stolze 1977).

Im gleichen Jahrzehnt beschäftigt sich der australische Landschaftsarchitekt Allan Correy mit der Frage, ob Parkplätze und wilde Müllkippen die einzige Möglichkeit sind, wie ehemalige Gewerbe-

---

<sup>4</sup> Zudem lässt sich auch eine Parallele zur mittelalterlichen Dreifelderwirtschaft ziehen: Ebenso wie damals die Felder nach zwei Nutzungsjahren das dritte Jahr brach lagen, damit sich der Boden regenerieren konnte, finden eher extensive Zwischennutzungen zwischen eher intensiven „permanenten“ Nutzungen statt (vgl. Urban Catalyst 2013a: 52).

<sup>5</sup> Es existiert beispielsweise eine durchaus umfangreiche soziologische und ethnologische Forschung zu Flohmärkten und der Kultur des Secondhandhandels (vgl. hierzu Gregson & Crewe 2003). Der zeitliche Aspekt der Nutzung wird dabei aber nicht oder sehr beiläufig behandelt.

flächen und andere städtische Brachflächen temporär genutzt werden können, bis die dort eigentlich geplante Entwicklung beginnt. Er schlägt stattdessen die vorübergehende Nutzung von Brachflächen als Kleingarten, Stadtforst oder Abenteuerspielplatz vor (vgl. Correy 1979).

Erst Mitte der 1990er Jahre taucht der Begriff dann wieder häufiger in Publikationen zum Thema Städtebau und Stadtplanung auf: In einer Veröffentlichung über Großsiedlungen der damaligen Berliner Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr von 1996 wird die Zwischennutzung von Freiflächen durch gärtnerische und sportliche Aktivitäten erwähnt und ausgeführt: „Selbst wenn für diese Flächen langfristig eine andere Nutzung vorgesehen ist, kurzfristig können sie – mit vergleichsweise bescheidenen Mitteln hergerichtet – eine wichtige Funktion für das Wohngebiet übernehmen“ (SenBWV 1996: 11). Eine explizite Definition des Begriffes *Zwischennutzung* wird allerdings nicht gegeben, wenngleich sowohl eine Nutzungsänderung als auch eine zeitliche Befristung implizit erwähnt werden. Zwei Jahre später schlägt Uwe Altrock (1998) im Jahrbuch Stadterneuerung unter der Überschrift „Manifest für eine Kultivierung des Vorläufigen“ vor, dass aktuell nicht genutzte Flächen im Besitz der öffentlichen Hand „Zwischennutzern überlassen werden“ (ebd.: 30) könnten und charakterisiert Zwischennutzer unter anderem durch ihre geringen finanziellen Spielräume und die Möglichkeit, ihren Standort schnell verlagern zu können, wenn die eigentlich geplante Nutzung komme (ebd.).

Auch Schweizer Autoren beschäftigen sich zur gleichen Zeit mit dem Thema: Klaus (1996) beschreibt in einem Essay leerstehende Industriegebiete in der Schweiz, die teils permanent, oft aber nur zeitweise durch Freizeitangebote genutzt werden, bis über eine endgültige Nutzung entschieden ist. Aus dem Jahr 1997 stammt eine Untersuchung zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Zürich, in der *Zwischennutzung* definiert wird als „die vorübergehende Nutzung leerstehender Industriegebäude und -flächen, die ohne grössere Investitionen möglich“ (Scholz u.a. 1997: 117) ist. Der zeitliche Aspekt taucht hier also bereits auf, ebenso wie der Verweis auf eine vorige, beendete Nutzung. Bürgin & Cabane (1999) sprechen in ihrem Zwischennutzungskonzept für den Basler Güterbahnhof etwas allgemeiner von einer „vorübergehenden Nutzung eines Raumes, einer Liegenschaft, während diese brachliegt“ (ebd.: 9) und bringen zudem den Aspekt der Nutzungsänderung deutlicher ins Spiel: Zwischennutzungen stehen „nicht mit der ursprünglichen Nutzung in Verbindung“ (ebd.).

Seitdem hat sich vor allem im deutschsprachigen Raum die Literatur zum Thema vervielfältigt, ohne dass sich bisher eine allgemeingültige Definition durchgesetzt hat. Seit 2007 taucht der Begriff *Zwischennutzung* sogar im deutschen Baugesetzbuch auf: „Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung

dienenden, städtebaulichen Entwicklung oder einer diesen verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden“ (§171a Abs. 3 Nr. 6 BauGB). Nicht ausgeführt wird allerdings, was überhaupt unter einer Zwischennutzung zu verstehen ist (vgl. hierzu Goldschmidt & Taubenek 2005). In den meisten Publikationen wird ohne erkennbaren Bezug auf bestehende Literatur eine eigene Definition erstellt. Erst in aktuelleren Werken wie von Dransfeld & Lehmann (2008a) und Angst u.a. (2010) findet eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Definitionen statt – allerdings ohne dass dabei am Ende eine griffige Formulierung steht. Stattdessen stellen Angst u.a. (2010: 56) fest, dass sich außer einer Nutzungsänderung nur wenig Konkretes über Zwischennutzungen sagen lässt: „Die Zwischennutzung ist damit weder von der Art der Aktivität noch von der zeitlichen Dimension her und meist auch rechtlich nicht klar definiert“.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Definitionen des Begriffes in Veröffentlichungen seit 1997. Die meisten Werke sind empirische Untersuchungen von Zwischennutzungen auf Brachflächen, die im Rahmen von Forschungs- oder Praxisprojekten erstellt wurden (zum Beispiel Dransfeld & Lehmann 2008a; Angst u.a. 2010). Zu den Auftraggebern gehören u.a. das deutsche Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR 2004 und BBR 2008), das schweizerische Bundesamt für Raumentwicklung (Valda & Westermann 2004) und die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt 2007). Darüber hinaus wurde von 2001 bis 2003 das EU-Forschungsprojekt *Urban Catalyst*<sup>6</sup> durchgeführt, bei dem das Potenzial von Zwischennutzungsprojekten als Motor für die Stadtentwicklung untersucht wurde. Dies geschah in fünf europäischen Städten (Amsterdam, Berlin, Helsinki, Neapel und Wien) und es entstanden einige Publikationen in diesem Rahmen (unter anderem Hentilä & Lindborg 2003; Studio Urban Catalyst 2003; Haydn & Temel 2006; Urban Catalyst 2007c; Oswalt u.a. 2013).

---

<sup>6</sup> Unter dem Namen „Urban Catalyst“ erscheinen auch gemeinsame Veröffentlichungen von Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz und Philipp Oswalt.

**Tabelle 1: Übersicht über verschiedene Definitionen von Zwischennutzung bzw. temporärer Nutzung**

Quelle	Definition Zwischennutzung
Scholz u.a. 1997: 117	Unter <b>Zwischennutzung</b> versteht man die vorübergehende Nutzung leerstehender Industriegebäude und -flächen, die ohne grössere Investitionen möglich sind.
Bürgin & Cabane 1999: 9	<b>Zwischennutzung</b> ist eigentlich kein besonderes Phänomen. Sie bezeichnet lediglich die vorübergehende Nutzung eines Raumes, einer Liegenschaft, während diese brachliegt. Zu ihrem Wesen gehört, dass die Art der Nutzung nicht mit der ursprünglichen Nutzung in Verbindung steht, auch nicht unbedingt mit dem bisherigen Nutzer.
Koll-Schretzenmayr 2000: 20	Unter Übergangs-, <b>Zwischen-</b> und temporären <b>Nutzungen</b> werden Nutzungen zusammengefasst, welche nicht auf einen dauerhaften Verbleib auf der Parzelle ausgerichtet sind, sondern zeitlich beschränkt auf einer von der ehemals gewerblich-industriellen Nutzung freigesetzten Parzelle stattfinden [...].
Hentilä & Lindborg 2003: 3	<b>Temporäre Nutzungen</b> sind Nutzungen: a) bei denen Menschen, die nicht der Eigentümer sind, auf dem Grundstück aktiv sind, b) der Eigentümer kein oder kein nennenswertes Entgelt für die Nutzung seines Grundstücks und seiner Gebäude erhält c) und die Nutzung der Fläche zeitlich begrenzt ist. <sup>7</sup>
Valda & Westermann 2004: 9	Unter <b>Zwischennutzung</b> werden alle Zustände verstanden, die temporärer Natur sind. Oft besetzen sie Terrain in einer Umgebung, die primär nicht als geeignet für Umnutzungen erscheint. Ihr Merkmal sind ein niedriger Nutzungsgrad, niedrige Mieterträge und hohe Unterhaltskosten. Zwischennutzungen bleiben jahrelang bestehen, bis der Eigentümer eine ertragssteigernde Umnutzung vornimmt.
BBR 2004: 4	Als „ <b>Zwischennutzungen</b> “ werden neue Formen der Gestaltung und Nutzung auf brachgefallenen Flächen bezeichnet, die ohne Wechsel des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts Optionen für eine künftige Bebauung offen lassen und bis dahin mehr oder weniger lange Zeit einen städtebaulichen Missstand dämpfen bzw. neue Qualitäten bewirken.
Verein k.e.i.m. Basel 2005	Temporärer Gebrauch von Räumen und Freiflächen in der Zwischenzeit von Aufgabe einer früheren und Inangriffnahme einer zukünftigen Nutzungen.
Haydn & Temel 2006: 17	<b>Temporäre Nutzungen</b> sind diejenigen, die von Beginn an als nur vorübergehend gedacht sind. Allerdings verstehen wir eher die Idee der Temporalität als, wie der wortwörtliche Gebrauch nahelegen würde, die Nutzungsdauer als bestimmend: temporäre Nutzungen sind demnach die, die aus der Idee der Temporalität eigene Qualitäten ziehen wollen und sich deshalb von der dauerhaften Nutzung abgrenzen, und nicht weil sie etwa weniger Ressourcen zur Verfügung hätten oder ihren jeweiligen Ort auf etwas anderes, langdauerndes vorbereiten wollen.
BBR 2008: 1	Eine <b>Zwischennutzung</b> wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist.

<sup>7</sup> Eigene Übersetzung: Temporary uses are uses:

- a) where people other than the real estate owner perform activities on the site
- b) where the owner receives no or no relevant financial income for this use of ground and building
- c) and the use is limited in time [...].

Dransfeld & Lehmann 2008a: 14	Als <b>Zwischennutzungen</b> („temporäre Nutzungen“) werden neue Nutzungsformen auf Flächen bezeichnet, die nicht der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen und deren neue Nutzung Optionen für die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlichen vorgesehenen Nutzung offen lässt. Die neue Nutzung ist von Beginn an nur zeitlich befristet vorgesehen bzw. kurzfristig zugunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar.
Angst u.a. 2010: 56	<b>Zwischennutzung</b> ist eine Nutzung, die zeitlich zwischen diejenige Nutzung, für die ein Areal ursprünglich angelegt wurde (Industrie, Militär, Kirche etc.) und eine intendierte neue und meist noch festzulegende Nutzung fällt. Die Zwischennutzung ist damit weder von der Art der Aktivität noch von der zeitlichen Dimension her und meist auch rechtlich nicht klar definiert.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

## 2.2.2 Grundlegende Merkmale von Zwischennutzungen

Einige Dimensionen von Zwischennutzungen werden in den meisten untersuchten Definitionen benannt:

- die Temporalität oder Befristung der Zwischennutzung,
- ihre tatsächliche Dauer und die Ursache für ihr Ende,
- die Nutzungsänderung,
- die Art der genutzten Flächen.

Diese können somit als wichtige Teilaspekte des Phänomens gelten und werden deshalb im Folgenden genauer diskutiert. In Tabelle 2 sind die Aussagen zum jeweiligen Teilaspekt in den unterschiedlichen Definitionen gegenübergestellt. Am Ende dieses Teilkapitels soll eine Arbeitsdefinition von *Zwischennutzung* vorliegen.

**Tabelle 2: Ausgewählte Definitionen von Zwischennutzungen**

Quelle	Zeitliche Aspekte			Nutzungs- änderung	Flächen
	Befristung	Dauer	Ende der ZN		
Scholz u.a. 1997: 117	vorübergehende Nutzung	keine Aussage	zahlungskräftigere MieterInnen gefunden	nur implizit	leerstehende
Bürgin & Cabane 1999: 9	vorübergehende Nutzung	keine Aussage	ursprüngliche Nutzung wird wieder aktiviert oder neue definitive Nutzung realisiert	Art der Nutzung steht nicht mit der ursprünglichen Nutzung in Verbindung	brachliegende
Koll-Schretzenmayr 2000: 20	zeitlich beschränkt	nicht dauerhaft	keine Aussage	keine Aussage	freigesetzt, davor gewerblich-industriell genutzt
Hentilä & Lindborg 2003: 3 (auch UC 2003)	befristete Nutzung	keine Aussage	andere, profitablere Nutzung	keine Aussage	nicht im Eigentum der Nutzer
Valda & Westermann 2004: 9	Zustand temporärer Natur	können jahrelang bestehen	ertragssteigernde Umnutzung durch Eigentümer	Nutzungsänderung von der Ursprungsnutzung weg	oft primär nicht geeignet für Umnutzungen
BBR 2004: 4	keine Aussage	mehr oder weniger lange Zeit	künftige Bebauung	neue Formen der Nutzung	brachgefallene
Eißner & Heydenreich 2004: 8-9	temporär und nicht auf Dauer angelegt	kurz-, mittel- oder langfristig	eigentliche Bestimmung der Grundstücke	Nutzung für einen anderen als den ursprünglichen Zweck	zeitweise oder auch längerfristig leerstehend
Verein k.e.i.m. Basel 2005	temporär	einmalig bis dauerhaft	Inangriffnahme der zukünftigen Nutzung	Zwischenzeit zwischen früherer und zukünftiger Nutzung	Räume und Freiflächen
Haydn & Temel 2006: 17, Temel 2006: 59-65	von Beginn an nur als vorübergehend gedacht	kurzfristig, kann aber auch länger existieren	keine Aussage	andere Nutzungen	Lücken im Verwertungszyklus der Flächen
Arlt 2006: 41-42	festgesetzte zeitliche Frist	kann Dauerlösung werden	Umsetzung der geplanten endgültigen Nutzung	Verwendung für andere Zwecke als geplante endgültige Nutzung	eine Zeit lang leerstehend oder ungenutzt
Urban Catalyst 2007c: 274-277	begrenzte Dauer wird von allen beteiligten Akteuren erwartet	auf eine bestimmte Zeitdauer begrenzt	durch höherwertige Nutzungen ersetzt	nur implizit	Zwischenräume und Lücken, nicht genutzte und leerstehende Areale
SenStadt 2007: 36-37	zeitliche Begrenzung	von Events bis zur Verstetigung	höherwertige Nutzung	Übergangsstadium zwischen aufgebener und zukünftiger Nutzung	aufgelassene Orte
BBR 2008: 1	befristete Nutzung	maximal bis Nachnutzung realisierbar ist	Nachnutzung realisierbar	zwischen ursprünglicher Nutzung und Nachnutzung	ursprüngliche Nutzung aufgeben, konkrete Nachnutzung geplant oder gewünscht
Dransfeld & Lehmann 2008: 14	zeitlich befristet bzw. kurzfristig kündbar	keine Aussage	vorherige bzw. hochwertigste planungsrechtlich zulässige Nutzung	neue Nutzungsformen, die nicht der vorherigen bzw. der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen	leerstehend
Angst u.a. 2010: 56	keine Aussage	nicht klar definiert	keine Aussage	zwischen ursprünglicher Nutzung und meist noch festzulegender neuen Nutzung	keine Aussage
Urban Catalyst 2013: 52	temporär	kürzerer oder längerer Zeitraum	keine Aussage	keine reguläre Nutzung	leerstehende Bauten u. brachliegende Flächen

Quelle: Eigene Zusammenstellung



## Temporalität/Befristung als Kriterium

„Temporalität als infrastrukturelle Größe zu sehen, ist ein umfassender politischer Auftrag, der an Architektur und Städtebau ergeht. Über die frustrierende Dichotomie von dauerhaft und flüchtig hinausgehend wird die Bedeutung von Veränderung und Entwicklung neu formuliert und von der zwanghaften Erfolgslogik physischer Prestigeobjekte befreit“ (Vlay 2005).

Zwischennutzungen sind immer temporär und „nicht auf Dauer angelegt“ (Eißner & Heydenreich 2004: 8), es handelt sich um eine „vorübergehende Nutzung“ (Bürgin & Cabane 1999: 9), die „zeitlich befristet“ (SenStadt 2007: 37) oder „zeitlich beschränkt“ (Koll-Schretzenmayr 2000: 20) ist. Alle diese Ausdrücke sind Synonyme: *Temporär* bedeutet „vorübergehend“ oder „zeitweise“ und leitet sich von „Tempo“, italienisch für Zeit oder Zeitabschnitt ab (vgl. Kluge 1989). Da erscheint es auf den ersten Blick sinnvoll, Zwischennutzungen als temporäre (also „besondere“) Nutzungen in Abgrenzung zu permanenten (also „normalen“) Nutzungen zu verstehen. Allerdings ergibt sich dann schnell eine Frage: Welche Nutzungen in der Stadt sind eigentlich *permanent*, also „dauernd“, „ständig“ und „bleibend“ (vgl. Pfeifer 1993)? Jede Sache hat eine begrenzte Lebensdauer und somit endet auch jede Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes irgendwann, jede Nutzung ist also ab einem gewissen Zeithorizont vorübergehend (Temel 2006: 64). Auch wird jeder gewöhnliche Gewerbemietvertrag für einen bestimmten, befristeten Zeitraum abgeschlossen. Permanente Nutzungen sind somit eine Illusion, da keine Nutzung immerwährend ist. Allerdings ergibt sich aus dieser Erkenntnis eine enorme definitorische Unschärfe, denn wenn von vorübergehenden Nutzungen die Rede ist, muss es demzufolge zwingend auch beständige geben. Nur wenige Autoren berücksichtigen dies in ihren Überlegungen. Dazu gehören beispielsweise Haydn & Temel (2006: 17), die schreiben, „[t]emporäre Nutzungen sind diejenigen, die von Beginn an als nur vorübergehend gedacht sind“, aber auch Urban Catalyst (2007c: 275) in einigen ihrer Veröffentlichungen: „[...] a use was defined as 'temporary' if those initiating it and the other actors involved expected it to be of limited duration“. Nicht die zeitliche Befristung an sich ist somit ein konstituierendes Element der Zwischennutzung, sondern die Tatsache, dass sie von Anfang an als temporär verstanden wird. Die Gründe dafür können vielfältig sein, sind aber meist ökonomischer Natur und lassen sich in der Regel auf einen Hauptgrund reduzieren: Die Zwischennutzung ist nicht die vom Eigentümer gewünschte Nutzung an diesem Standort, da sie nicht „der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung“ (Dransfeld & Lehmann 2008a: 14) entspricht. Die Temporalität lässt sich also nicht an einer bestimmten Zeitdauer festmachen, sondern vielmehr an ihrer Konstruktion durch die involvierten Akteure. Temporalität wird hergestellt durch die Eigentümer der Flächen, durch Politiker und Planer und oft auch durch die Nutzer selbst.

Nach diesem Verständnis sind permanente (oder normale) Nutzungen einer Fläche diejenigen, die nach Flächennutzungsplan und Eigentümerinteresse beziehungsweise politischer Willensbildung sich an dieser Stelle befinden sollen. Dagegen sind temporäre Nutzungen dort nicht geplant und nicht vorgesehen, oft nicht zulässig und nur geduldet. Temporäre Nutzungen werden daher im Folgenden als ein Oberbegriff für verschiedene Formen solcher besonderen Nutzungen verstanden. Neben Zwischennutzungen können das beispielsweise temporäre Installationen, provisorische Einrichtungen oder zeitlich begrenzte Nutzungen des öffentlichen Raums sein (vgl. hierzu Schild 2005: 121-129). Zwischennutzungen unterscheiden sich dabei von anderen Arten der temporären Nutzung durch den Aspekt der Nutzungsänderung.

### **Tatsächliche Nutzungsdauer als Kriterium**

Wie lange Zwischennutzungen tatsächlich bestehen, wird in der bestehenden Literatur nur am Rande thematisiert. Detaillierte Aussagen dazu sind schwer zu treffen, da es einerseits an empirischen Erhebungen fehlt, andererseits auch erst ex post beurteilt werden kann, wie lang eine bestimmte Zwischennutzung (an einem Standort oder als Projekt an verschiedenen Orten) existierte. Dementsprechend werden auch nie konkrete Zeitspannen genannt, sondern nur wenig aussagekräftige Attribute wie „nicht dauerhaft“ (Koll-Schretzenmayr 2000: 20), „für mehr oder weniger lange Zeit“ (BBR 2004: 4) oder „kurzfristig, mittelfristig oder auch langfristig“ (Eißner & Heydenreich 2004: 8) vergeben. De facto sind Zeitspannen von wenigen Stunden bis hin zu Jahrzehnten denkbar, „von Events über Projekte mit saisonalen Zeithorizonten bis hin [...] zu einer unerwartet dauerhaften Verfestigung“ (SenStadt 2007: 37)<sup>8</sup>. Aufgrund dieser enormen Bandbreite ist die tatsächliche Nutzungsdauer wenig hilfreich, wenn es um das Erarbeiten einer allgemeinen Definition von *Zwischennutzung* geht.

### **Ende der Zwischennutzung als Kriterium**

Laut Literatur wird die Zwischennutzung in der Regel beendet, wenn die geplante neue Nutzung realisiert oder die „ursprüngliche Nutzung [...] wieder aktiviert“ (Bürgin & Cabane 1999: 9) wird. Das entscheidende Kriterium ist dabei der „höhere Wert“, d.h. höhere Einnahmen für den Eigentümer beziehungsweise, bei Flächen im Besitz der öffentlichen Hand, Nutzungen mit einem höheren Wert für die Allgemeinheit. In der Realität kommt es aber genauso oft vor, dass Zwischennutzungen beendet werden und die Grundstücke dennoch ungenutzt bleiben, dass der Nutzer von sich aus die Nutzung aufgibt oder dass sich die Zwischennutzung dauerhaft etablieren

---

<sup>8</sup> Unter Verfestigung ist zu verstehen, dass sich eine als temporär gedachte Nutzung so etablieren konnte, dass sie als planungsrechtlich und durch Miet- oder Kaufverträge an einem Standort gesichert ist.

kann. Damit ist die Ursache für das Ende der Zwischennutzung ebenfalls kein geeignetes Kriterium, um Zwischennutzungen genau zu definieren.

### **Nutzungsänderung als Kriterium**

Zwischennutzungen finden zeitlich zwischen einer früheren Nutzung und einer meist noch unklaren neuen Nutzung statt. Sie sind also ein „Übergangsstadium“ (SenStadt 2007: 36) und stehen in der Regel „nicht mit der ursprünglichen Nutzung in Verbindung“ (Bürgin & Cabane 1999: 9). Es handelt sich um „neue Formen der Gestaltung und der Nutzung“ (BBR 2004: 4), Flächen und Gebäude werden „zeitweise für einen anderen als den ursprünglichen Zweck genutzt“ (Eißner & Heydenreich 2004: 8). Zwischennutzungen füllen die zeitliche Lücke zwischen zwei „normalen“ Nutzungen. Die ursprüngliche Nutzung kann diejenige sein, für die ein Gebäude errichtet wurde und die erst kurz vorher beendet wurde. Genauso gut kann ein Gelände aber bereits jahrelang brach gelegen haben und gar nicht oder lediglich informell genutzt worden sein. Die geplante neue Nutzung kann bereits sehr konkret sein, vielleicht existiert sogar schon ein Bebauungsplan, zumindest aber hat der Eigentümer Vorstellungen über die Zukunft der Fläche. Dennoch besteht eine gewisse Unsicherheit oder zumindest eine zeitliche Verzögerung, was die Umsetzung der Pläne angeht, so dass ein Zeitfenster für die Zwischennutzung besteht. Ebenso denkbar ist, dass noch gar keine neue Nutzung abzusehen ist – beispielsweise, weil unklar ist, wer überhaupt Eigentümer des Grundstücks ist.

Damit sind temporäre Nutzungen des öffentlichen Raums keine Zwischennutzungen, da in diesen Fällen keine Nutzungsänderung vorliegt: Die grundlegende Funktion und Nutzungszuschreibung des Raumes ist vor und nach der temporären Nutzung dieselbe. So sind eine Strandbar in einem öffentlichen Park oder ein Markt auf einem öffentlichen Platz zwar temporäre Nutzungen, aber keine Zwischennutzungen, da nach Ende der Saison beziehungsweise des Markttages der Park wieder als Park und der Platz als Platz genutzt werden<sup>9</sup>.

### **Flächenart als Kriterium**

Zwischennutzungen finden auf ungenutzten, brachliegenden Flächen und in leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen statt, die sich nicht im Eigentum der Nutzer befinden (Bürgin & Cabane 1999: 9; Hentilä & Lindborg 2003: 3). Es werden Räume genutzt, die „im Schatten gesellschaftlicher und privater Aufmerksamkeit liegen“ (Kohoutek & Kamleithner 2006: 32). Das können beispielsweise leerstehende Läden mit weniger als 100 Quadratmeter Fläche sein, aber auch

---

<sup>9</sup> Eine Ausnahme besteht dagegen, wenn die Funktion des öffentlichen Raumes nach der temporären Nutzung aufgegeben werden soll. Falls geplant ist, auf der Fläche des Parks oder des Platzes einen Bahnhof zu bauen, würde es sich bei Strandbar und Markt um Zwischennutzungen handeln.

ungenutzte Kraftwerke oder Flughäfen mit verschiedenen Gebäuden und weit über 10.000 Quadratmeter Geschossfläche, verteilt auf mehreren Hundert Hektar Fläche. Besonders häufig und gern werden Grundstücke genutzt, die sich in vergleichsweise guter Lage befinden und einfach erreichbar sind, also in der Innenstadt oder in beliebten Stadtvierteln. Die Gebäude sind oft nicht gut „geeignet für Umnutzungen“ (Valda & Westermann 2004: 9) und stehen deshalb leer - mitunter für Jahre oder Jahrzehnte. Diese „Lücken im Verwertungszyklus“ (Haydn & Temel 2006: 18) besetzen Zwischennutzungsprojekte.

### **Allgemeine Definition**

Drei Aspekte sind somit zentral und konstituierend für eine Zwischennutzung: Erstens findet sie auf *brachliegenden Flächen* und/oder in *leerstehenden Gebäuden und Räumen* statt. Zweitens sind Zwischennutzungen *von Beginn an als temporär gedacht* und die zeitliche Befristung ist allen Beteiligten von vornherein klar. Drittens geht mit einer Zwischennutzung immer eine *Nutzungsänderung* einher. Die Zwischennutzung unterscheidet sich also sowohl von der vorigen Nutzung der Fläche als auch von der geplanten neuen Nutzung.

#### **2.2.3 Akteure bei Zwischennutzungen**

Im folgenden Abschnitt soll auf die Akteure eingegangen werden, die bei Zwischennutzungsprojekten involviert sind. Nach Dransfeld & Lehmann (2008a: 28) sind bei herkömmlichen Stadtentwicklungsprojekten in der Regel Eigentümer, Investoren und die Kommunen aktiv. Bei Zwischennutzungen ist die Konstellation vergleichbar, wenn auch mit zwei Unterschieden: Erstens sind keine Investoren involviert, sondern die Zwischennutzer nehmen deren Rolle ein. Zweitens sind oft noch weitere Akteure beteiligt. Im Folgenden werden die wichtigsten Akteure bei Zwischennutzungen vorgestellt.

#### **Die Zwischennutzer (Raumpioniere)**

Die Zwischennutzer sind die Personen, die temporär brachliegende Flächen oder leere Gebäude nutzen. Es handelt sich um Einzelpersonen oder Gruppen, ehrenamtliche Initiativen oder Vereine, aber auch Existenzgründer und Unternehmen. Schließlich können auch Kommunen selbst oder andere öffentliche Einrichtungen als Zwischennutzer auftreten (vgl. Angst et al 2010: 59-60; BBR 2008: 2).

Urban Catalyst (2007c: 277-278 sowie 2013a: 53-54, auch im Folgenden) sprechen von drei Hauptgruppen mit unterschiedlichen Motiven, die zu Zwischennutzern werden: „drop-outs, start-ups and switchers“ (ebd.). Das Ziel der ersten Gruppe ist es, Nischen und Rückzugsräume für alternative, nonkonforme Lebensentwürfe abseits der marktwirtschaftlichen Verwertungslogik

zu schaffen. Solche subkulturellen Milieus existieren in nahezu allen westlichen Großstädten. Beispiele hierfür sind Wagendörfer sowie Hausprojekte und autonome Kulturzentren in besetzten, gemieteten oder gekauften Gebäuden (vgl. hierzu Holm & Kuhn 2011; Blechschmidt 2007; Romano 1998; Sambale & Veith 1998). Zur zweiten Gruppe zählen Existenzgründer und Unternehmer, meist jung und gut ausgebildet, deren Hauptziel das Ausprobieren einer Geschäftsidee ist. Im Rahmen einer Zwischennutzung mit relativ günstigen Mieten ist das Risiko des Scheiterns verschmerzbar. Falls sich das Projekt als wirtschaftlich erfolgreich erweist, dient es als „Sprungbrett“ (Urban Catalyst 2013a: 53) und wird ausgebaut. Zu dieser Kategorie gehören gastronomische Konzepte oder Freizeitaktivitäten wie Hochseilgärten. Die dritte Gruppe schließlich sind Menschen, die sich in ihrer Freizeit und neben ihrer eigentlichen Tätigkeit in Zwischennutzungsprojekten engagieren. In diese Kategorie fällt zum Beispiel das Anlegen eines temporären Gartens auf einer Brache durch Anwohner.

Darüber hinaus lassen sich noch weitere Gruppen identifizieren: Einerseits die bereits erwähnten Zwischennutzungen der öffentlichen Hand wie temporäre Grünflächen auf Baugrundstücken. Zum anderen nutzen etablierte Unternehmen und Konzerne seit Beginn der 2000er Jahre bewusst temporäre Nutzungsformen wie „Pop-up-Stores“ (vgl. Baumgarth & Kastner 2012) oder „Guerilla-Stores“ zu Marketingzwecken (im Folgenden: von Borries 2007): „Die improvisierten Verkaufsorte mit hippestem Ambiente bestehen jeweils nur für kurze Zeit“ (ebd.: 54) und sind vor allem in der Modebranche verbreitet. Durch die künstliche Verknappung des Angebots wird Aufmerksamkeit erzeugt und gleichzeitig ein Distinktionsmerkmal für die Marke geschaffen. In der Regel handelt es sich um ungenutzte Ladengeschäfte, die ohne großen Aufwand für einige Tage, Wochen oder Monate „bespielt“ werden.

Klaus Overmeyer (2005) und Urban Catalyst (SenStadt 2007: 36-39) verwenden darüber hinaus den Begriff „Raumpioniere“<sup>10</sup>. Diese hätten „vielfach den Status von Zwischennutzern“ (ebd.: 36), auch wenn sie selbst mit längerfristigen Zeithorizonten arbeiten würden. Sie werden in Analogie zum Pionierbegriff mit positiven Eigenschaften belegt: „Vergleichbar mit Pionierpflanzen haben sie keine besonderen Ansprüche an einen Standort“ (ebd.). Sie entdeckten vergessene Orte neu, eigneten sie sich an und gestalteten diese durch ihr Engagement. Sie seien flexibel, nutzten vorhandene Ressourcen und suchten günstige Flächen, da es ihnen an finanziellen Mitteln mangle. Insgesamt sei ihr Kapitaleinsatz gering, stattdessen werden viele Arbeiten in Eigenleistung erbracht (vgl. ebd.; Becker 2010: 76). Dem Zwischennutzer gehe es „nie nur ums Geld, sondern

---

<sup>10</sup> Geprägt wurde der Begriff „Raumpionier“ von Ulf Matthiesen, der darunter gut vernetzte und „innovative Akteure“ (Matthiesen u.a. 2004: 379) versteht, die in schrumpfenden, strukturschwachen Regionen ziehen, dort aktiv werden und kreative Projekte verwirklichen, die sich positiv auf die Region auswirken können.

um das Umsetzen seiner eigenen Vorstellung“ (Arlt 2006: 45). Eine weitere typische Eigenschaft von Zwischennutzern sei ihr soziales und kulturelles Kapital: Eine gute formelle und informelle Vernetzung sichere ihnen die Unterstützung von Freunden und Bekannten bei ihrem Projekt (vgl. Urban Catalyst 2007c: 278; Urban Catalyst 2013a: 53).

Einige Autoren sehen die Rolle der Zwischennutzer beziehungsweise Raumpioniere auch kritischer: „Raumpioniere sind die ‚Generation Praktikum‘ der Stadt- und Freiraumplanung. Die Verwaltung nimmt ihre kreative Kraft in Anspruch, verweigert ihnen und der Stadt aber jede soziale und räumliche Verantwortung, gibt sie auch nicht an die neuen Akteure ab, sondern beschränkt sie auf den Status Zwischennutzung“ (Schöbel 2011: 63).

### **Die Grundstückseigentümer**

„Bei der Ermöglichung einer Zwischennutzung kommt dem Eigentümer eine Schlüsselrolle zu“ (SenStadt 2007: 40), seine Beteiligung ist Grundvoraussetzung für den Start eines Projektes. Es gibt allerdings wenige Ausnahmen, bei denen er nicht involviert ist. Dazu zählen Fälle, in denen die Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind oder der Eigentümer nicht zu ermitteln ist, wie bei zahlreichen Projekten aus den frühen 1990er Jahren in Berlin und den neuen Bundesländern (Dransfeld & Lehmann 2008a: 28; Denk & von Thülen 2012: 103-115). Hinzu kommen informelle Projekte, welche Flächen ohne das Wissen des Eigentümers nutzen. Das ist beispielsweise möglich, wenn das Gelände frei zugänglich oder die Nutzung wenig auffällig ist (vgl. KUNSTrePUBLIK 2010: 290-292). Der Übergang zur Besetzung ist fließend: Hier wird mit Wissen des Eigentümers, aber ohne seine Erlaubnis, eine Fläche genutzt. Von diesen Sonderfällen abgesehen, findet eine vertragliche Regelung zwischen Nutzer und Eigentümer statt, meist in Form eines Miet- oder Pachtvertrages, in dem Nutzungsdauer, Entgelt sowie Pflichten und Rechte festgelegt werden (Dransfeld & Lehmann 2008a: 28).

Die Eigentümer lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen (vgl. Angst et al. 2010: 64). Zum einen sind viele Flächen im Besitz der öffentlichen Hand: Kommunen, Länder und der Bund sowie sämtliche untergeordnete Organe wie Behörden und öffentliche Unternehmen. Mitunter werden nicht mehr benötigte öffentliche Flächen und Gebäude an Liegenschaftsverwaltungen wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) oder den Liegenschaftsfonds Berlin (LGF) übergeben. Diese agieren dann quasi privatwirtschaftlich und sollen den nicht mehr benötigten Grundbesitz möglichst gewinnbringend verkaufen (vgl. LGF 2011: 8). Zum anderen gibt es zahlreiche private Eigentümer von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden: Einzelpersonen, Erbgemeinschaften und institutionelle Eigentümer wie Unternehmen. Das können Projektentwickler, Immobiliengesellschaften oder Stiftungen sein, die bereits die Neubebauung eines Areals

planen, aber auch Banken oder Insolvenzverwalter, die in Regel einen möglichst schnellen Verkauf anstreben (BBR 2008: 120).

### **Planung, Verwaltung und Politik (Öffentliche Hand)**

Die Rolle der öffentlichen Hand bei Zwischennutzungen variiert von Projekt zu Projekt: „Sie kann Eigentümer, Vermittler, Initiator oder die genehmigende Stelle sein“ (Dransfeld & Lehmann 2008a: 28) und sogar selbst als Zwischennutzerin aktiv werden. In den meisten Fällen ist sie als genehmigende Stelle involviert. In Abhängigkeit von Art und Größe der Nutzung sowie der kommunalen Organisation können unterschiedliche Verwaltungsbereiche und Behörden beteiligt sein: Das Ordnungsamt, das Umweltamt, das Planungsamt, das Gesundheitsamt und so weiter. Dabei werden Zwischennutzungen genehmigungsrechtlich in jeder Hinsicht so behandelt wie dauerhafte Nutzungen, d.h., ein für sechs Monate geplanter Club in einer alten Fabrik benötigt im Prinzip die gleichen Lizenzen und muss ebensolche Brandschutzauflagen erfüllen wie ein für mehrere Jahrzehnte Betriebszeit geplanter Clubneubau (SenStadt 2007: 41). Die Auslegung und Interpretation der gesetzlichen Bestimmungen liegen im Ermessen der jeweiligen Behörde, so dass sie das Zustandekommen von Zwischennutzungen fördern oder behindern kann.

Über die konkrete Projektebene hinaus können Zwischennutzungen auch das Interesse von Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsverwaltungen wecken, wenn sie als Image- und Standortfaktor angesehen oder in Stadtentwicklungsprozesse integriert werden.

### **Die Vermittler (Schlüsselagenten)**

Nicht selten entstehen Zwischennutzungen nur durch das engagierte Handeln von „motivierte[n] Agenten“ (SenStadt 2007: 40) bzw. Schlüsselagenten (Urban Catalyst 2007c: 278). Darunter verstehen die Autoren Menschen, welche potenzielle Zwischennutzer und interessierte Eigentümer zusammenbringen und sie dabei unterstützen, trotz divergierender Interessen einen Vertrag abzuschließen. Die Vermittler verfügen über Erfahrung beim Beantragen von Fördermitteln, wissen, wo es freie Räume und verfügbare Flächen gibt und können die Nutzer bei rechtlichen und organisatorischen Fragen beraten. Sie agieren wie Makler, ohne allerdings vom Nutzer oder Eigentümer ein Honorar zu erhalten. Oft verfügen diese Vermittler über ein großes Netzwerk, vermitteln zwischen Nutzern, Eigentümern und der Verwaltung und überbrücken die kulturellen Unterschiede zwischen den beteiligten Akteuren. Es kann sich um verwaltungsinterne oder -nahe Mitarbeiter oder Politiker handeln, welche Zwischennutzungen explizit fördern sollen oder dies aus eigenem Antrieb tun (SenStadt 2007: 40). Ebenso gibt es private Agenturen, die in diesem Feld tätig sind. Sie finanzieren sich in der Regel aus Fördermitteln und sind deshalb nur innerhalb der

jeweiligen Förderzeiträume tätig (Dransfeld & Lehmann 2008a: 28-29). Mitunter agieren auch Privatpersonen ohne kommerzielles Interesse als Vermittler (BBR 2008: 125).

## **Die Konsumenten**

Eine Vielzahl von Zwischennutzungen zielt auf ein bestimmtes Publikum ab. Das gilt insbesondere für unternehmerische Projekte, welche durch die Einnahmen ihre wirtschaftliche Existenz sichern. Aber auch viele kulturelle Zwischennutzungen sind stark „öffentlich orientiert“ (Arlt 2006: 43), während dies für Nachbarschaftsgärten und Wagendörfer in geringerem Maße gilt. Im Allgemeinen erhöht ein großer Publikumskreis die Legitimation des Projektes und erleichtert so sein Fortbestehen (SenStadt 2007: 41).

### **2.3 Boden-, Immobilien- und Zwischennutzungsmarkt**

„One of the most important but least understood factor in urban development is the real estate market, and the individuals and firm who drive it“ (Strom 2001: 117).

Der städtische Boden- und Immobilienmarkt spielt eine wichtige Rolle bei der Untersuchung von Zwischennutzungen auf Brach- und Freiflächen und in leerstehenden Gebäuden. Flächenangebot und -nachfrage haben einen entscheidenden Einfluss darauf, ob und in welchem Maße Zwischennutzungen stattfinden. Grundvoraussetzung dafür ist ein großes Angebot an freien Grundstücken<sup>11</sup> und Flächen: Brachen und leerstehende Gebäude, die in absehbarer Zeit nicht neu genutzt werden, Räume, die scheinbar „noch nicht den Verwertungs- und Marktinteressen unterworfen“ (Junge-Reyer 2009: 20) sind. Allerdings handelt es sich bei Zwischennutzungen überwiegend um normale Mietverhältnisse und damit sehr wohl um einen Teil des Immobilienmarktes. Sie bilden dort ein preisgünstiges Nischensegment, das vor allem dann entsteht, wenn nicht nur ein großes Angebot, sondern gleichzeitig auch eine hohe, aber wenig finanzstarke Nachfrage nach Räumen und Flächen besteht. Dann können die Eigentümer ihre Grundstücke nicht wie beabsichtigt entwickeln, verkaufen oder vermieten, so dass – wenn überhaupt – überwiegend kurzfristige Verträge abgeschlossen werden, da die Vermieter auf positive Marktentwicklung in der Zukunft spekulieren.

In Unterkapitel 2.3.1 gebe ich als Einführung in das Thema zunächst einen kurzen Überblick über die spezifischen Merkmale des Bodens als Gut (oder Ware) und die daraus resultierenden

---

<sup>11</sup> Der Begriff „Grundstück“ ist in Deutschland nicht gesetzlich definiert. Juristisch ist ein Grundstück ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt dargestellt ist (§ 3 Grundbuchordnung). Das Grundstück umfasst dabei nach deutschem Recht grundsätzlich sowohl den Grund und Boden als auch sämtliche Gebäude, die fest mit dem Grund und Boden verbunden sind (§ 94 BGB). Der Begriff „Immobilie“ umfasst sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke und wird im Folgenden synonym verwendet.



Besonderheiten des Boden- und Immobilienmarktes im Vergleich zu anderen Märkten<sup>12</sup>. Danach erläutere ich in 2.3.2 das Modell von Alonso (1968) zum Bodenmarkt und zur Nutzungsverteilung in Städten, diskutiere seinen Erklärungsgehalt für die Existenz von Zwischennutzungen sowie die Bedeutung der Anbieterseite. In Teilkapitel 2.3.3 befasse ich mich dann mit dem Lebenszyklus von Gebäuden und erläutere, wie Brachen und Leerstände entstehen. Abschließend werde ich in Kapitel 2.3.4, basierend auf diesen Überlegungen, die Zusammenhänge zwischen Boden-, Immobilien- und Zwischennutzungsmarkt darstellen.

### 2.3.1 Die besonderen Merkmale des Bodens und des Boden- und Immobilienmarktes

„Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich einfallen ließ zu sagen: *dies ist mein* und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der wahre Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Not und Elend und wie viele Schrecken hätte derjenige dem Menschengeschlecht erspart, der die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: ‚Hütet euch, auf diesen Betrüger zu hören; ihr seid verloren, wenn ihr vergeßt, daß die Früchte allen gehören und die Erde niemandem‘“ (Rousseau 1997: 173).

Der „Boden“ ist wie auch das Eigentum an Grund und Boden eine gesellschaftliche Konstruktion und keine materielle Realität (Healey & Barrett 1990: 89-90; Davy 2007a: 140-142). Davy (ebd.) unterscheidet drei mögliche Blickwinkel, unter denen Boden gesehen werden kann: erstens die Betrachtung des Bodens als rechtlich verfassten Raum oder als Territorium. Dabei sind die Herrschafts- und Verfügungsrechte über den Boden, wie das private Eigentumsrecht, das dominierende Kriterium der Analyse. Zweitens ist die Betrachtung des Bodens als Produktionsfaktor und Wirtschaftsgut möglich. Hier stehen der Boden als Immobilie und die Bodennutzung zu wirtschaftlichen Zwecken mit dem Ziel der Renditenerzeugung im Vordergrund. Drittens kann der Boden als oberste Schicht der Erdkruste betrachtet werden. Dann ist vor allem die natürliche beziehungsweise ökologische Funktion des Bodens als Lebensgrundlage für Menschen und andere Lebewesen von Interesse. Im Folgenden werde ich den Boden vor allem als Wirtschaftsgut betrachten. Gleichwohl sind die drei Betrachtungsweisen nicht komplett voneinander zu trennen, so dass auch rechtliche und ökologische Aspekte eine Rolle spielen. Die spezifischen Merkmale des Bodens gelten allerdings unabhängig von der gewählten Perspektive.

---

<sup>12</sup> Der Bodenmarkt (Markt für unbebaute Grundstücke) bildet den grundlegenden Teilmarkt des Immobilienmarktes (Markt für Grundstücke und Gebäude). Da Grund und Boden und die auf ihm bestehenden Gebäude nach § 94 BGB eine Einheit bilden, gelten die Eigenschaften des Bodenmarktes auch für den Immobilienmarkt.

## Die spezifischen Merkmale des Bodens

Das Angebot an Bodenfläche kann bei steigender Nachfrage nicht vergrößert werden. Darin unterscheidet sich Boden von vielen anderen Gütern (Eekhoff 2006: 185-188). Das gesamte Bodenangebot in einer Stadt, d.h. die Erdoberfläche innerhalb der Stadtgrenzen, kann kurz- und mittelfristig konstant angesehen werden<sup>13</sup>. Allerdings können manche Flächen aufgrund ihrer physischen Beschaffenheit nicht oder nur sehr eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden – dazu zählen unter anderem Wasserflächen, steile Hänge oder Moore. Durch Landgewinnung an Gewässern, Einebnungen von Hängen oder das Trockenlegen von Mooren lässt sich das Angebot an nutzbarer Bodenfläche also durchaus vergrößern. Darüber hinaus schränkt in vielen Ländern die Stadtplanung mit ihren Ausweisungen die Nutzbarkeit von Grundstücken ein: Sie legt die möglichen Nutzungsarten fest und verbietet andere. Bestimmte Flächen werden gar nicht auf dem Markt gehandelt und befinden sich damit außerhalb der kapitalistischen Verwertungslogik, da sie durch öffentliche Infrastruktur wie Straßen, Parks oder Schulen belegt sind. Durch Nutzungsänderungen kann die verfügbare Bodenfläche also erweitert werden, beispielsweise durch die Neuausweisung von Bauland auf ehemals agrarisch oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder die Aufgabe von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und den Verkauf der vormals durch sie genutzten Grundstücke (vgl. hierzu auch Evans 2004: 31-34).

Eine zweite Besonderheit der Ware Boden besteht darin, dass sie immobil, also nicht zu transportieren ist. Räumliche Preisunterschiede lassen sich nicht dadurch ausgleichen, dass Grundstücke von einem Ort zum anderen bewegt werden. Nur die Nachfrager können auf andere, räumlich benachbarte Teilmärkte ausweichen (Eekhoff 2006: 188). Weiterhin unterscheidet sich jedes Stück Land durch seine spezifische räumliche Lage von allen anderen, Boden ist also ein extrem heterogenes Gut (Adams 1994: 19; Eekhoff 2006: 191-192). Selbst wenn zwei Grundstücke in allen denkbaren Parametern identisch sind, können sie durch ihre unterschiedliche Lage im Stadtgebiet sehr verschiedene Werte besitzen, so dass im Extremfall jedes Grundstück als einzigartiges Gut betrachtet werden könnte. Allerdings lassen sich Grundstücke mit vergleichbaren Merkmalen und in ähnlicher Lage durchaus zu Teilmärkten zusammenfassen, da sie untereinander in hohem Maße substituierbar sind.

Ein weiteres Merkmal des Bodens ist, dass seine Nutzung eine hohe Persistenz aufweist, vor allem, wenn sich bauliche Strukturen auf ihm befinden. Aufgrund der hohen Investitionen bei der Errichtung von Gebäuden, ihrer langen Lebensdauer und der ggf. notwendigen planungsrechtli-

---

<sup>13</sup> Durch Veränderungen der administrativen Grenzen (zum Beispiel Eingemeindungen) lässt sich das Bodenangebot innerhalb einer Stadt allerdings durchaus verändern.

chen Umwidmung, ist eine Nutzungsänderung relativ aufwendig (Eekhoff 2006: 192; Schiffers 2009: 28-29). Dies gilt insbesondere, je spezieller die Nutzung ist und je stärker das Gebäude auf seine ursprüngliche Nutzung ausgerichtet war. Schließlich hat Boden an sich eine sehr lange Lebensdauer, er gilt im Allgemeinen als unzerstörbar und ewig nutzbar (ebd.; Schulte & Bone-Winkel 2008: 69). Dadurch besitzt er eine Wertaufbewahrungsfunktion, da er im Regelfall keiner Wertminderung, wie die meisten anderen Güter, unterliegt<sup>14</sup>.

### **Die spezifischen Merkmale des Boden- und Immobilienmarktes**

Im kapitalistischen Wirtschaftssystem wird die Nutzung des Bodens durch den Markt geregelt und ist an das Eigentumsrecht gekoppelt. Dies gilt insbesondere auch für die BRD. Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) besagt: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet“. Zudem wird in § 903 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) festgelegt: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“. Daraus ergibt sich die Verfügungsfreiheit des Eigentümers über sein Grundstück, welche das Recht zur baulichen Nutzung ebenso einschließt wie das Recht, das Grundstück nicht zu nutzen. Diese Rechte werden wiederum eingeschränkt durch die Regelungen der Stadtplanung, die nur bestimmte Nutzungen auf einem Grundstück erlauben sowie durch Artikel 14 Abs. 2 GG, der besagt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“.

Nicht nur der Boden ist immobil, sondern auch die auf ihm errichteten Gebäude. Daher existiert nicht ein einheitlicher, homogener Immobilienmarkt, sondern vielmehr sektorale Teilmärkte für unbebaute Grundstücke (der Bodenmarkt im engeren Sinne), Wohnungen, Büroflächen, Handelsimmobilien usw. Diese Teilmärkte entstehen u.a. durch das Wirken der staatlichen Stadt- und Raumplanung in vielen Ländern, die für bestimmte Grundstücke nur bestimmte Nutzungen zulässt und andere untersagt (vgl. dazu Kapitel 2.4). Zudem existieren aufgrund der Unbeweglichkeit des Bodens regionale und lokale Teilmärkte (vgl. hierzu auch Adams 1994: 27-30; Haila 1991: 343-344).

Bei der Betrachtung des Bodens als Produktionsfaktor und Wirtschaftsgut dominieren zwei unterschiedliche Ansätze die wissenschaftliche Diskussion. Aus neoklassischer Sicht unterscheidet

---

<sup>14</sup> Dies gilt zumindest in Zeiten des wirtschaftlichen Wachstums. Es ist fraglich, ob in dauerhaft schrumpfenden Regionen mit rückgängiger Wirtschaftsleistung diese Aussage die gleiche Gültigkeit besitzt (vgl. hierzu Eekhoff 2006: 205-209). Während in der Diskussion um schrumpfende Städte und Stadtumbau davon ausgegangen wird, dass die Bodenwerte sinken (Reuter 2006: 51; Dransfeld 2005: 73-74), weist Davy (2007a: 139) nach, dass von 1996 bis 2004 die Bevölkerungszahl in der BRD stagnierte, während im gleichen Zeitraum die Bodenpreise um durchschnittlich 30 Prozent stiegen. Ähnliches konnte er für Sachsen-Anhalt bei sinkender Einwohnerzahl zeigen (Davy 2007b: 58).

sich Boden nicht grundsätzlich von den beiden anderen Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital (Haila 1991: 343; Kantzow 1995: 54-55): Der Boden- und Immobilienmarkt funktioniert also wie der Markt für andere Güter, wenn auch die beschriebenen Besonderheiten des Bodens gewisse Marktverzerrungen mit sich bringen und exogene Einflussfaktoren dominanter sind als auf anderen Märkten. Der Preis für unbebaute Grundstücke ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, wobei durch das starre Bodenangebot allein die Nachfrage den Preis bestimmt. Derjenige Nachfrager, welcher den höchsten zusätzlichen Nutzen durch den Kauf oder die Anmietung hat, bietet den höchsten Preis. Dabei handeln Anbieter und Nachfrager ökonomisch rational und maximieren ihren Nutzen entsprechend ihrer Präferenzen, verhalten sich also nach dem Modell des Homo oeconomicus. Die Marktmechanismen sorgen dafür, dass sich ein Gleichgewichtszustand einstellt, in dem der Boden gesamtgesellschaftlich optimal genutzt wird (Adams 1994: 12).

Im Gegensatz dazu gehen marxistische Autoren und Vertreter der Institutionenökonomik davon aus, dass die spezifischen Eigenschaften des Bodens eine gesonderte Betrachtung des Boden- und Immobilienmarktes notwendig machen (Haila 1991: 343-345). Der Grundstückspreis ergibt sich bei dieser Betrachtungsweise nicht aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, sondern aus der kapitalisierten Grundrente, die sich mit dem Grundstück erzielen lässt. Dabei handelt es sich um das Entgelt, was der Eigentümer für die Nutzung seines Bodens erhält<sup>15</sup> (A. Smith 1802: 223; D. Harvey 2006: 330). Allerdings existiert im Gegensatz zur Neoklassik kein einheitlicher und stringenter theoretischer Ansatz. Der Fokus liegt bei manchen Autoren auf den Bodeneigentümern, während andere die Beziehung zwischen Eigentums- und Verfügungsrecht ins Zentrum ihrer Überlegungen stellen.

Einigkeit besteht allerdings bei allen Autoren darüber, dass der Boden- und Immobilienmarkt durch starke Verzerrungen und viele externe Einflussfaktoren gekennzeichnet ist. Deshalb besitzt er nur wenig Ähnlichkeit mit einem vollkommenen Markt nach neoklassischem Verständnis, der eine effiziente Verteilung der Güter und ein gesamtgesellschaftliches Optimum garantieren würde (Evans 2004: 62-64; Hardt & Negri 2009: 154-156). Nach Adams (1994: 31-32) und Crouch (2011: 56) sind folgende Punkte Voraussetzungen für die Existenz eines solchen vollkommenen Markts:

---

<sup>15</sup> D.h. beim Verkauf eines Grundstücks wird der Eigentümer mindestens eine Geldsumme verlangen, die ihm, wenn er sie auf dem Kapitalmarkt anlegt und verzinst, den gleichen Ertrag bringt wie die Grundrente aus dem Grundstück (vgl. ausführlicher zur Grundrente David Harvey (2006: 330-372) und Karl Marx 1983[1894]: 627-821).

- eine große Zahl von Käufern und Verkäufern,
- ein homogenes Gut,
- einfacher Marktzugang,
- eine große Zahl von Transaktionen,
- vollständige Information aller Akteure.

Für den Boden- und Immobilienmarkt trifft keiner der Punkt zu, so dass er als einer der ineffizientesten Märkte überhaupt gilt (Adams 1994: 31-32; J. Harvey 1996: 22-25):

- In vielen Teilmärkten des Boden- und Immobilienmarktes gibt es nur wenige Anbieter oder Käufer, so dass der Preis durch Monopol- oder Oligopolstrukturen beeinflusst werden kann.
- Boden ist ein extrem heterogenes Gut, da jedes Grundstück sich durch seine räumliche Lage von allen anderen unterscheidet und diese (absolute) Lage nicht verändert werden kann<sup>16</sup>. Gleiches gilt für jedes Gebäude.
- Der Marktzugang ist vergleichsweise schwierig, da die Kosten für den Erwerb von Grundbesitz im Allgemeinen relativ hoch sind und aufgrund der komplizierten rechtlichen Rahmenbedingungen zusätzliche Transaktionskosten für Notare oder Makler anfallen.
- Aufgrund der hohen Investitionssumme finden wenige Transaktionen im Vergleich zu anderen Märkten statt.
- Die Informationsbeschaffung ist aufgrund der Heterogenität der Ware und ihrer eingeschränkten Vergleichbarkeit sowie der niedrigen Zahl an Transaktionen sehr aufwändig.

Aufgrund dieser Abweichungen vom vollkommenen Markt bezweifeln viele Autoren (vgl. hierzu Eekhoff 2006: 209-210; Schiffers 2009: 45-48; Hilber 1997: 11), dass die Marktkräfte eine gesamtwirtschaftlich optimale Nutzung des Bodens garantieren können. Das rechtfertigt wiederum staatliches Eingreifen, welches diese Verzerrungen vermindern und die Effizienz des Boden- und Immobilienmarktes verbessern soll. Eine staatliche Interventionsmaßnahme stellt dabei die Stadtplanung dar, die in Kapitel 2.4 ausführlicher dargestellt wird.

---

<sup>16</sup> Die relative Lage eines Grundstücks und seine Lageeigenschaften können sich natürlich durch Ereignisse in seiner Umgebung wie den Neubau einer Straße verändern.

## Ökonomischer Bodenwert

Trotz der beschriebenen Einschränkungen der Effizienz des Boden- und Immobilienmarktes werden die Preise für Immobilien im kapitalistischen Wirtschaftssystem durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ermittelt<sup>17</sup>. Allerdings handelt es sich auch bei Bodenwerten lediglich um „mentale Konstruktionen“ (Davy 2007a: 140), denn sie ergeben sich aus den subjektiven Erwartungen und Vorstellungen der Anbieter und Nachfrager über den Wert ihrer Grundstücke (Adams 1994: 18; Güttler 1997: 80). Diese Erwartungen speisen sich unter anderem aus den in der Vergangenheit erzielten Preisen, den zu erwartenden Erträgen aus der Nutzung, den Kosten für den Besitz des Grundstücks sowie den Preisen, die für vergleichbare Grundstücke erzielt werden. In der Praxis ist vor allem der Verkehrswert eines Grundstücks nach § 194 BauGB relevant. Er entspricht zu einem bestimmten Zeitpunkt dem Preis, der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr [...] ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Der Verkehrswert wird bei unbebauten Grundstücken als Mittelwert der Preise von mehreren vergleichbaren Grundstücken gebildet, während bei bebauten Grundstücken der erzielbare Ertrag oder der Sachwert der existierenden Gebäude die Grundlage der Bewertung bilden. Der Verkehrswert wirkt sich dabei wiederum auf die Wertvorstellungen der Marktteilnehmer aus. Meistens wird er als unteres Ende des Spektrums angesehen, was in der Tendenz zu steigenden Bodenpreisen führt (Davy 2007a: 144-145; Güttler 1997: 80). Im Regelfall steht der erwartete Nettoertrag aus der Bodennutzung hinter jeder Berechnung des Bodenwertes, es ist der wichtigste Einflussfaktor für die Wertbestimmung (Eekhoff 2006: 193). Dieser Betrag wird als Lage- oder Bodenrente bezeichnet<sup>18</sup>. Diese Rente ist der entscheidende Faktor für die Verteilung von Grundstücksnutzungen im Stadtgebiet (vgl. Krätke 1995: 211-232).

### 2.3.2 Einfluss von Anbietern und Nachfragern auf die Nutzungsverteilung in der Stadt

#### Das Landnutzungsmodell nach Alonso

Das von Alonso (1968) entwickelte Modell ist immer noch das am weitesten verbreitete, wenn es um die Erklärung der Landnutzungsverteilung in Städten geht. Ausgehend von der neoklassischen Theorie von Angebot und Nachfrage überträgt Alonso das von v. Thünen (1875) für die agrarische Bodennutzung entwickelte Modell der Lagerrente auf den städtischen Bodenmarkt. Dabei übernimmt deren Höhe „eine Allokationsfunktion für die Verteilung von Nutzungen im

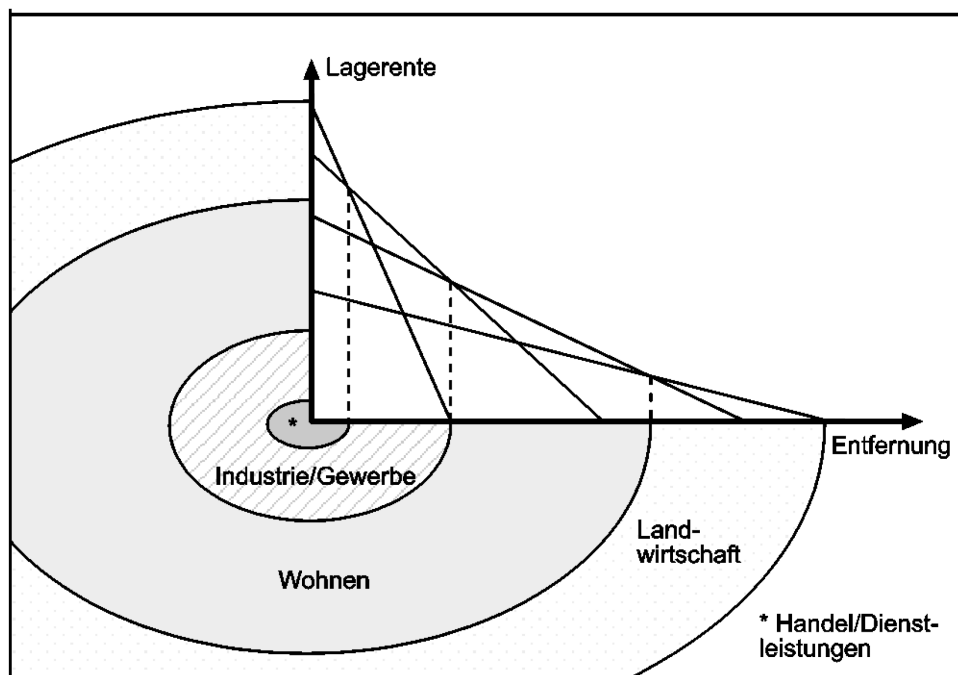
---

<sup>17</sup> Dabei gilt nach neoklassischem Verständnis: Je effizienter der Markt, desto eher entspricht der Preis auch dem tatsächlich Wert (Adams 1994: 18).

<sup>18</sup> Im Gegensatz dazu bezeichnet die Grundrente („land rent“) denjenigen Teil des (Brutto)Ertrages, den der Mieter an den Bodeneigentümer für das Recht zur Nutzung entrichtet. Die Trennung und Unterscheidung zwischen den Begriffen ist in der deutschsprachigen Literatur nicht immer kohärent und teilweise widersprüchlich.

Stadttraum“ (Heeg 2009: 130). Die Nutzungsinteressierten (Haushalte beziehungsweise Unternehmen) bieten entsprechend ihren Standortpräferenzen für ein Grundstück mit dem Ziel, ihren Nutzen beziehungsweise ihren Gewinn zu maximieren. Der Eigentümer verkauft oder vermietet es dann an denjenigen, der den höchsten Preis geboten hat. Anbieter und Nachfrager verhalten sich dabei vollkommen rational. Somit geht das Grundstück an den Nutzer, welcher den größten Vorteil daraus zieht und die höchste Rendite (oder Bodenrente) dort erzielen kann. Dabei ist das Stadtzentrum für sämtliche Nutzungen der beste Standort, da dort die Transportkosten am niedrigsten und die Erreichbarkeit am besten sind (Bathelt & Glückler 2002: 101). Deshalb ist die Nachfrage nach zentralen Standorten am größten, so dass die Bodenrente und damit auch die Bodenpreise dort am höchsten sind und mit wachsender Entfernung zum Zentrum deutlich abnehmen. Im Ergebnis ergibt sich eine konzentrische Anordnung der Nutzungen ausgehend vom Stadtzentrum, wobei die Zahlungsfähigkeit der Nutzer von innen nach außen abnimmt (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Das städtische Landnutzungsmodell nach Alonso**



Quelle: Eigene Darstellung nach Kulke 2008: 64

Dabei geht Alonso (1968: 15-17) von stark vereinfachenden Annahmen aus: Die Stadt ist komplett eben und monozentrisch aufgebaut; alle Grundstücke besitzen, abgesehen von ihrer Lage, dieselbe Qualität. Es existieren also keine besonderen Merkmale wie Erhebungen oder Wasserläufe. Der Bodenmarkt ist frei und wird nicht durch Gesetze reguliert. Käufer und Verkäufer verfügen über vollständiges Wissen über diesen Markt. Wie bereits dargelegt, entspricht keine dieser Annahmen der Realität. Als Folge dessen ist die theoretisch optimale Anordnung von Nutzungen

in konzentrischen Ringen um das Stadtzentrum empirisch kaum nachzuweisen. Darüber hinaus sind in bereits bestehenden und über Jahrhunderten gewachsenen Städten die meisten Standorte bereits belegt und aufgrund der Dauerhaftigkeit von Nutzungen in der Regel aus ökonomischer oder gesellschaftlicher Sicht nicht immer optimal<sup>19</sup> (Richardson 1977: 74). Außerdem besitzen externe Faktoren wie die Stadtplanung einen maßgeblichen Einfluss, da nur bestimmte Nutzungen und Nutzungsintensitäten an bestimmten Standorten erlaubt werden<sup>20</sup>.

### **Kritik an Alonso und Berücksichtigung der Anbieter**

Für die Untersuchung aktueller Stadtentwicklungsprozesse ist das Modell aufgrund seiner restriktiven Annahmen nur eingeschränkt geeignet (vgl. hierzu auch Heeg 2008: 94-96). Die Nutzungsverteilung in der Stadt sowie die Bodenpreise werden nach Alonso allein durch die Nachfrageseite bestimmt. Die Angebotsseite ist nicht relevant und die einzige Motivation der Eigentümer besteht darin, die maximale Rendite mit der Vermietung oder dem Verkauf ihrer Immobilie zu erzielen (Alonso 1968: 16; Evans 2004: 4-5). Verschiedene Autoren (Massey & Catalano 1978; Goodchild & Munton 1985; Haila 1988) haben gezeigt, dass dies keineswegs der Realität entspricht. Daraus resultiert, dass verschiedene empirische Beobachtungen nicht durch das Modell erklärt werden können. Das trifft insbesondere auf nicht wachsende Städte zu. So lässt sich die Existenz von Brachflächen und Leerstand in der Innenstadt kaum mit Alonsos Modell erklären, da eine Nichtnutzung über einen längeren Zeitraum nur eine fehlende Nachfrage widerspiegeln kann. Sobald sich entweder ein Käufer findet, der einen gewinnbringenden Preis zahlt oder aber ein Nutzer, der die Betriebskosten für die Immobilie übernimmt und eine Miete größer (oder im Grenzfall sogar gleich) Null zahlt, müsste ein rational handelnder Eigentümer das Grundstück verkaufen oder vermieten. In der Realität bleiben dennoch viele Flächen ungenutzt, da potentielle Interessenten nicht die vom Eigentümer geforderten Preise zahlen können und die Eigentümer ihre Preiserwartungen trotz geringer oder fehlender Nachfrage nicht nach unten anpassen. Evans (1999) weist nach, dass ein Mindestpreis größer als Null existiert, unterhalb dessen die Eigentümer nicht vermieten. Einerseits müssen die Transaktions- und Überwachungskosten gedeckt sein, d.h. der Aufwand für den Abschluss eines Vertrages sowie die Kosten für die Kontrolle des Verhaltens des Nutzers auf dem Grundstück. Andererseits reduziert jede Vermietung die Chance auf eine Vermietung zu einem höheren Preis beziehungsweise verringert den erzielbaren Verkaufspreis. So kann es sinnvoll für den Eigentümer sein, eine Vermietung zu niedrigen Preisen abzulehnen und stattdessen auf eine Vermietung zu besseren Konditionen in der Zukunft zu

---

<sup>19</sup> Für weitere Kritikpunkte vgl. Bathelt & Glückler (2002: 103-106).

<sup>20</sup> Alonso (1968: 117) geht auf diesen Einflussfaktor ein: Bei Existenz eines Planungssystems wird sich auf jedem Grundstück die ökonomisch hochwertigste Nutzung etablieren, die dort planungsrechtlich zulässig ist.



spekulieren. Aufgrund der geringen Höhe der angebotenen Miete sind die entgangenen Einnahmen niedriger als der erwartete Gewinn durch eine deutlich höhere Miete zu einem späteren Zeitpunkt, falls dieser nicht zu sehr in der Zukunft liegt (vgl. hierzu auch Evans 2004: 137-148; R. Wolf 2007: 215-216).

Darüber hinaus existieren Eigentümer, die sehr überhöhte und damit nicht realisierbare Preisvorstellungen haben oder zu gar keinem Preis zum Verkauf bereit sind. Ein solches Verhalten kann sich beispielsweise aus enger Verbundenheit und persönlichen Beziehungen zu dem Grundstück ergeben oder aus der Erwartung, dass die in der Vergangenheit erzielten Preise auch in Zukunft erreichbar wären (Adams 1994: 19; Dransfeld & Lehmann 2008b; Schiffers 2009). Denkbar ist aber auch, dass die Immobilien mit unrealistisch hohen Werten in der Bilanz der Eigentümer stehen und ein Verkauf oder eine Vermietung unter diesem Buchwert mit Bilanzverlusten einhergehen würde (Butzin u.a. 2010: 84-85; Bernt 2005).

Andererseits sind selbstnutzende und lokal verwurzelte Eigentümer meist sehr viel stärker an der Umgebung ihres Grundstückes und der lokalen Politik interessiert, da sie den Wert ihres Besitzes erhalten und nach Möglichkeit steigern möchten (Heeg 2008: 24). Im Gegensatz dazu verhalten sich Eigentümer, die Boden vor allem als Kapitalanlage ansehen, eher rational: Die Rendite aus der Bodennutzung muss sich mit der Rendite messen, die sich mit anderen Anlageformen erzielen lässt. Bei einer negativen Entwicklung des Standortes oder der umgebenden Nachbarschaft wird tendenziell eher das Grundstück verkauft, als Maßnahmen zum Werterhalt zu tätigen (Heeg 2008: 23-24; Haila 1991: 350-351).

Immobilien Eigentümer sind also, anders als in neoklassischen Modellen unterstellt, eine sehr heterogene Akteursgruppe, so dass eine differenzierte Betrachtung ihrer Motive notwendig ist (Healey & Barrett 1990: 92; Evans 2004: 99-113). Das gilt insbesondere, um Phänomene wie Zwischennutzungen verstehen zu können, die vor allem in nicht wachsenden Städten oder Stadtteilen stattfinden. Das Landnutzungsmodell von Alonso stößt an diesem Punkt an seine Grenzen, da es implizit Wachstum unterstellt. In stagnierenden oder schrumpfenden Städten wird die „Ökonomie des Kaufens und Verkaufens“ allerdings durch eine „Ökonomie des Behaltens“ abgelöst (Davy 2007a: 145-146; R. Wolf 2007: 215-216; Häußermann u.a. 2008: 214-215): Diese wird vor allem durch die Kosten gesteuert, welche beim Besitz einer Immobilie entstehen, also Grundsteuer, Kosten für Instandhaltung und Sicherung usw. All diese Ausgaben werden so weit wie möglich minimiert. Solange die Kosten relativ gering bleiben, lassen viele Eigentümer ihre Grundstücke und ihre Gebäude ungenutzt, um auf bessere Zeiten, steigende Preise und Mieten oder staatliche Unterstützung zu warten. Dieses Verhalten ist individuell rational, wenn auch oft gesamtwirtschaftlich nicht optimal, da die Nachbarn durch Leerstand und Verwahrlosung leiden.

Der Boden geht also nicht wie im Modell von Alonso „zum besten Wirt“, sondern „bleibt beim letzten Wirt“ (Davy 2007b: 58). Die Möglichkeiten staatlicher Akteure, dieses Verhalten zu beeinflussen oder gar zu verhindern, sind nach aktueller Rechtslage sehr beschränkt, da das Eigentumsrecht nach § 14 GG auch diejenigen schützt, die ihr Eigentum nicht nutzen (ebd.: 59). Auch die Regelungen des Baurechts erlauben kaum staatliche Intervention, da sie überwiegend auf die Steuerung der ersten Phase im Lebenszyklus von Gebäuden – ihre Errichtung – abzielen. Städtischer Wandel und damit auch Zwischennutzungen finden aber vor allem in den späteren Phasen der Umnutzung und der baulichen Veränderung statt (R. Wolf 2007: 214-215).

Parallel zu diesen Entwicklungen, die vor allem in Städten mit rückläufigem Immobilienmarkt stattfinden, ist eine Internationalisierung und Professionalisierung des Immobiliengeschäftes zu beobachten. Anlageorientierte Eigentümer oder Projektentwickler erwerben viele Flächen und Gebäude, während die Bedeutung von lokalen und selbstnutzenden Grundbesitzern zurückgeht.

### **Der deutsche Immobilienmarkt im Wandel**

Bis in die 1990er Jahre waren die städtischen Immobilienmärkte in Deutschland lokal oder regional organisiert, internationale Investitionen in Immobilien waren auf Grund strikter nationaler Regulierungen nur bedingt möglich und erforderten ein hohes Maß an lokalem Wissen sowie die Nähe zu den lokalen Entscheidungsträgern (Heeg 2009: 130-131; Dörny & Heeg 2009: 173). Drei Gruppen von Eigentümern dominierten die Märkte (Stadtplanung Wien 2003: 57-58; Hesse & Preckwinkel 2009: 163): Erstens die öffentliche Hand, die Infrastruktureinrichtungen, Grünflächen und andere öffentliche Fläche sowie kommunale Wohnungsunternehmen in ihrem Besitz hielt. Zweitens Großunternehmen wie die Deutsche Bahn oder die Deutsche Post, die Betriebsanlagen, ungenutzte Erweiterungsflächen und Werkwohnungen besaßen. Und schließlich drittens unzählige lokale Einzeleigentümer sowie kleine und mittelständische Unternehmen, die ebenfalls vor Ort verwurzelt waren und die Grundstücke und Gebäude selbst oder als Kapitalanlage nutzten. Durch die Krise der öffentlichen Finanzen und den wirtschaftlichen Strukturwandel (vgl. 2.1) suchten vor allem die ersten beiden Akteursgruppen zunehmend nach Käufern für Teile ihres Grundbesitzes, um Kapitalerlöse zu erzielen und Bewirtschaftungskosten zu verringern. Gleichzeitig drängen internationale Immobilienfonds und andere institutionelle Investoren wie Pensionskassen auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten nach Deutschland (Jungfer 2010: 51-53; Heeg 2009; Scharmanski 2006). Dies wurde ermöglicht durch die Liberalisierung und Deregulierung der Finanz- und Immobilienmärkte in der EU seit Beginn der 1990er Jahre, die es ausländischen Kapitalanlagegesellschaften erlaubt, in Deutschland tätig zu werden. Diese neuen, internationalen Akteure sind im Durchschnitt stärker renditeorientiert und verfolgen seltener eine langfristige Bewirtschaftungsstrategie als lokal verankerte Eigentümer. Die Anlage in Immobilien

ist nur eine mögliche Anlageform unter vielen, so dass bei unbefriedigender Rendite das Kapital schnell wieder abgezogen wird (Heeg 2009: 133). Dadurch und die internationale Herkunft vieler Immobilienunternehmen besteht keine lokale Bindung mehr an die Immobilie und das umgebende Stadtquartier, was die durchschnittliche Haltedauer von Immobilien deutlich verkürzt hat. Auch werden Leerstände eher hingenommen, da diese weniger Aufwand verursachen und oft auch steuerlich begünstigt werden (Stadtplanung Wien 2003: 57; Heeg 2008: 23-24).

### **2.3.3 Nutzungszyklen von Gebäuden und die Entstehung von Brachen**

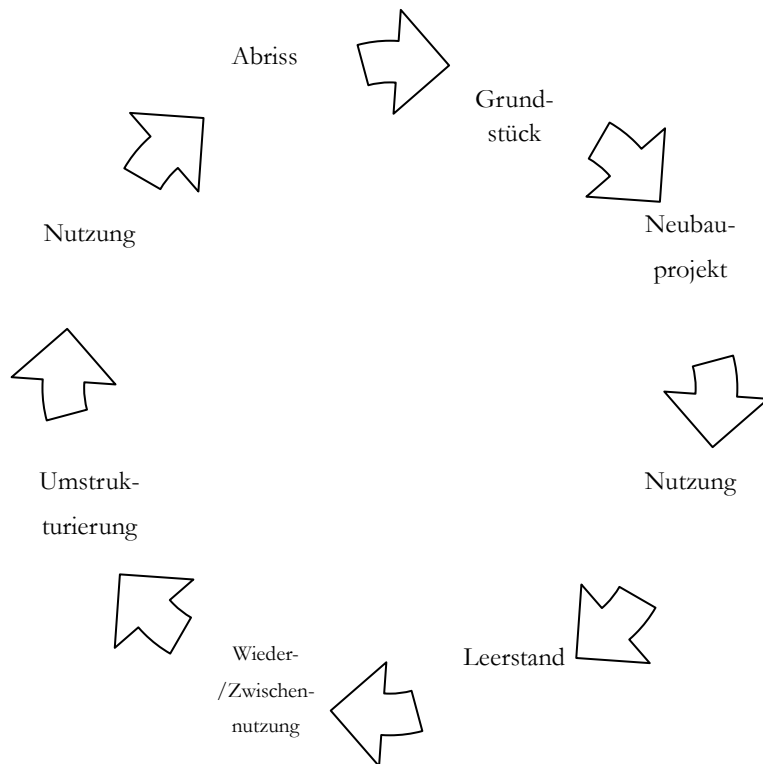
„Der Kapitalismus erzeugt eine geografische Landschaft, die für eine gewisse Zeit dem jeweiligen Entwicklungsmodell entspricht, um sie dann im nächsten Zyklus zu zerstören“ (Ronneberger 2004: 682).

#### **Der Lebenszyklus von Gebäuden**

Jedes Gebäude ist einem Lebenszyklus unterworfen, der Nutzungswandel und bauliche Veränderungen einschließt (vgl. hierzu Schulte & Bone-Winkel 2008: 70-71). Nach der Planung und Errichtung eines Bauwerks folgt eine Nutzungsphase. Durch die Alterung des Gebäudes, Veränderungen der Standortqualitäten oder der Marktsituation endet die Nutzungsphase und es kommt zu Leerständen oder zur kompletten Nutzungsaufgabe. Im Anschluss sind mehrere Möglichkeiten denkbar (vgl. hierzu Dransfeld & Lehmann 2008a: 12):

1. Die sofortige Wiedernutzung des Gebäudes durch dieselbe oder eine ähnliche Nutzungsart, also ohne die Änderung der planungsrechtlichen Nutzungszuweisung. Dies entspricht dem normalen Mieterwechsel nach Ende eines Miet- oder Pachtvertrages.
2. Die Umnutzung des Gebäudes, d.h. es wird planungsrechtlich anders genutzt als zuvor, zum Beispiel durch den Umbau eines Fabrikgebäudes zu Lofts oder eines Wohnhauses in ein Bürohaus.
3. Die komplette Nutzungsaufgabe des Gebäudes und sein Abriss, also die Renaturierung des Grundstückes.
4. Das Brachfallen des Gebäudes, d.h. es kommt zu einer Phase der Nicht-Nutzung. Diese Nicht-Nutzung kann von unbestimmter Dauer sein, wie bei zu geringer Nachfrage oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen (Stadtplanung Wien 2003: 58). Sie kann aber auch klar begrenzt sein, beispielsweise für den Zeitraum, den die planungsrechtliche Umwidmung oder der Umbau für eine andere Nutzung in Anspruch nehmen.
5. Schließlich ist eine Zwischennutzung möglich, also eine andere, von Beginn an befristete Nutzung. Nach deren Ende kommt es zu einer der vier vorigen Möglichkeiten.

**Abbildung 3: Der Lebenszyklus eines Gebäudes**



Quelle: Eigene, ergänzte Darstellung nach Schulte & Bone-Winkel 2008: 70

### **Entstehung von Brachflächen**

Brachen sind eine wichtige Voraussetzung für das Entstehen von Zwischennutzungen. Der Begriff kommt ursprünglich aus der Landwirtschaft und bezeichnet dort den Zeitraum, in dem ein Feld nicht bewirtschaftet wird, damit es sich von der landwirtschaftlichen Nutzung erholen und regenerieren kann (Koll-Schretzenmayr 2000: 19). Bei der Übertragung des Begriffes auf Flächen im urbanen Raum ging die positive Konnotation des Begriffes verloren, da das „Liegenlassen“ oftmals nicht absichtlich geschieht; es „zeigt Verwahrlosung an, ein niedriges soziales Niveau“ (Kowarik 2003: 102). Städtische Brachen sind bebaute oder unbebaute Grundstücke, deren ursprüngliche Nutzungen aufgegeben wurden, ohne dass sich umgehend eine neue Nutzung etabliert hat. Im Gegensatz dazu waren Freiflächen noch nie bebaut. Es gab schon immer Flächen in der Stadt, die temporär nicht genutzt wurden. Sie stellen einen Teil des Lebenszyklus von Immobilien dar und treten bei Nutzungswechseln auf. Während allerdings im „normalen“, d.h. vom Wachstum geprägten kapitalistischen Wirtschaftssystem solche Leerstände und Brachen schnell absorbiert werden, bleibt in Krisenzeiten oder im ökonomischen Niedergang eine Nachnutzung aus. Seit Ende der 1970er Jahre wird eine zunehmende Häufung des längerfristigen Brachfallens von Flächen festgestellt (R. Wolf 2007: 214-215; Stadtplanung Wien 2003: 58). Die Ursachen sind vielfältig (vgl. hierzu auch 2.1): Durch gesellschaftliche Veränderungen, den wirtschaftlichen Strukturwandel und neue Anforderungen an Standorte infolge veränderter Technologien kommt

es zur verstärkten Freisetzung von Flächen, die zuvor gewerblich (zum Beispiel Textil- oder Stahlindustrie), infrastrukturell (Häfen und Lagerhäuser, Bahn, Post, Bundeswehr) oder auch militärisch genutzt wurden (Koll-Schretzenmayr 2000: 24-25; Wiegandt 2003). Während sich in prosperierenden Regionen und in guten Lagen schnell neue Nutzungen finden, bleiben Flächen in weniger guten Lagen und strukturschwachen Regionen lange ungenutzt. Auch grundstücksspezifische Gründe wie Altlasten, unklare Eigentumsverhältnisse oder Spekulation auf steigende Preise sind möglich (ebd.). Solche ungenutzten Areale und Gebäude können potentiell durch Zwischennutzungen belegt werden.

#### **2.3.4 Der Zwischennutzungsmarkt als Teil des Immobilienmarktes**

Zwischennutzungen bilden einen Teilmarkt des gewerblichen Immobilienmarktes und zwar tendenziell das preisgünstigste Segment. Die Nachfrager haben nur stark eingeschränkte finanzielle Mittel zur Verfügung und könnten unter „normalen“ Bedingungen lediglich günstige Flächen in weniger guten Lagen mieten. Bessere Lagen sind für sie nur im Kontext einer Zwischennutzung bezahlbar, d.h. wenn die Mietverträge kurze Laufzeiten und flexible Kündigungsfristen aufweisen und/oder der Zustand der Gebäude eher schlecht ist, so dass eine normale Vermietung nicht möglich ist (vgl. Kohoutek & Kamleithner 2013). Gleichzeitig sind diese gut erreichbaren oder attraktiven Lagen, beispielsweise im Stadtzentrum oder am Wasser, auch bei Zwischennutzern begehrter als abgelegene und schlecht erreichbare am Stadtrand. Letztere finden unter Umständen selbst bei einer kostenlosen Überlassung keinen (Zwischen)Nutzer (Urban Catalyst 2013a: 54-55). Als Anbieter auf dem Markt kommen theoretisch alle Eigentümer von aktuell nicht regulär vermieteten Flächen in Frage. In der Realität macht ein Spaziergang durch eine beliebige europäische Stadt deutlich, dass selbst in prosperierenden Regionen Leerstände und Brachen in einem Umfang existieren, die über die notwendige Fluktuationsreserve hinaus gehen, denn nur ein geringer Prozentsatz der Grundstücksbesitzer ist tatsächlich bereit, an Zwischennutzer zu vermieten (Studio UC & Overmeyer 2010: 82).

Insgesamt ist der Zwischennutzungsmarkt noch stärker von Verzerrungen betroffen als der Immobilienmarkt im Allgemeinen: Es gibt nur sehr wenige Anbieter und relativ wenige Nachfrager und entsprechend lediglich eine geringe Zahl von Vertragsabschlüssen. Die Informationsbeschaffung gestaltet sich deshalb schwierig. Im Gegensatz zu anderen Segmenten des Immobilienmarktes existiert nicht einmal eine Übersicht über die Zahl der Vermietungen und die Höhe der Mietpreise. Deshalb besteht eine große Unsicherheit auf beiden Seiten und bis zum Abschluss eines Vertrages ist ein vergleichsweise hoher Aufwand notwendig. Die potentiellen Mieter wissen oft gar nicht, ob ein Grundstück für die Zwischennutzung zur Verfügung steht, da die bloße Existenz einer Brache keine Aussage darüber erlaubt, ob der Eigentümer einer temporäre Nutzung

zustimmt oder nicht. Nur in wenigen Fällen inserieren Grundbesitzer Flächen explizit für diesen Zweck, so dass aufwendige Recherchen nötig sind, bevor es überhaupt zu Vertragshandlungen kommen kann. Aufgrund der fehlenden Erfahrungen der Eigentümer mit neuartigen Zwischennutzungen und des teilweise unkonventionellen Auftretens der Nachfrager sind auch die Eigentümer verunsichert.

### **Entstehung von Zwischennutzungen aus Eigentümerperspektive**

Eine theoretische Erklärungsmöglichkeit für das Entstehen von Zwischennutzungen in dieser Situation bietet der *rent-gap*-Ansatz von Neil Smith (1979; 1996: 51-74), der ursprünglich aus der Gentrifizierungsforschung stammt und diese „Mietlücke“ als eine treibende Kraft der städtischen Transformation sieht (Holm 2010; vgl. im Folgenden Hentilä & Lindborg 2003: 6-9): Eine Mietlücke liegt vor, wenn die potentiell auf dem Grundstück erzielbare Grundrente höher ist als diejenige, welche durch die aktuelle Nutzung erzielt wird. Dabei entspricht die potentielle Grundrente den Erträgen, die erzielt werden könnten, wenn die hochwertigste planungsrechtlich zulässige Nutzung verwirklicht werden würde. Auch die Verkaufspreise von Grundstücken orientieren sich an der hochwertigsten Nutzung, die planungsrechtlich auf einem Grundstück möglich wäre, unabhängig davon, wie es tatsächlich genutzt wird (Güttler 1997: 81). Ein Grundstückskäufer wird also versuchen, eben diese hochwertigste Nutzung zu etablieren, damit sich seine Investition amortisiert. Relevant ist das beispielsweise für Industrie-, Gewerbe- oder Infrastrukturflächen in guten Lagen wie im Stadtzentrum. Zur Zeit ihrer Errichtung befanden sich die Betriebe am Rand des damaligen Siedlungsgebiets. Durch das rasante städtische Wachstum liegen sie heute inmitten der Stadt und die aktuell realisierte Grundrente durch Gewerbe oder Infrastruktur ist deshalb niedriger als sie bei Wohnungen oder Büros wäre. Nach einer Aufgabe des Gewerbes oder der Infrastruktureinrichtung können nun diese höherwertigen und damit renditestärkeren Nutzungen realisiert werden<sup>21</sup>. Bei einer planungsrechtlichen Umwidmung zu Büro- oder Wohnflächen lässt sich die Grundrente erheblich steigern, da sich mit diesen Nutzungsarten in der Regel höhere Miet- bzw. Kaufpreise als beispielsweise mit industriellen Nutzungen erzielen lassen. Dieser Prozess nimmt aber Zeit in Anspruch, ebenso wie Altlasten<sup>22</sup>, der Denkmalschutz oder unklare Eigentumsverhältnisse eine sofortige Neuentwicklung verzögern, zusätzliche Kosten verursachen können und damit die potenziell erzielbare Rendite verringern. Ein weiterer Hindergrund einer schnellen Umwidmung ist die fehlende Nachfrage nach einer höherwertigen Nut-

---

<sup>21</sup> Zudem ist eine erneute gewerbliche Nutzung oft planungsrechtlich gar nicht zulässig. Auch haben sich die Standortforderungen für Gewerbe und Infrastruktur derart verändert, dass innerstädtische Standorte nur noch wenig attraktiv sind.

<sup>22</sup> Dazu zählen potentiell gefährliche Ablagerungen und Rückstände im Boden durch eine vorige, meist gewerblich Nutzung eines Geländes. Die Sanierung ist oft sehr kostenaufwändig (vgl. ARL 2005: 42-47).

zung. In all diesen Fällen kann es zu weiteren zeitlichen Verzögerungen kommen, da der Eigentümer oder Investor erst tätig wird, wenn seine Renditeerwartungen erfüllt werden. In diesen Wartezeiten können sich Zwischennutzungen etablieren. Es kommt sowohl zur informellen Aneignung von Brachen und leerstehenden Gebäuden als auch zur offiziellen Anmietung durch die Nutzer (Holm 2010). In diesem Fall kann der Eigentümer zumindest die Betriebskosten durch die Vermietung einspielen und darüber hinaus – bei einer publikumsträchtigen Zwischennutzung – den Standort bekannter machen und dessen Image verbessern (Neumann 2012; Dransfeld & Lehmann 2008b: 7-22). Wenn sich dadurch die Vermarktungszeit einer Brache verkürzt, kann sich theoretisch sogar der Verkehrswert des Grundstücks durch eine Zwischennutzung erhöhen – wenngleich ein empirischer Beweis dafür nach Einschätzung von Dransfeld & Lehmann (ebd.) kaum zu erbringen ist.

### **Hindernisse für Zwischennutzungen aus Eigentümerperspektive**

Obwohl somit aus Eigentümersicht einige Argumente für Zwischennutzungen sprechen, so sind diese im Stadtbild immer noch weitaus seltener als brachliegende Grundstücke und leerstehende Gebäude. Viele Eigentümer lassen ihre Grundstücke ungenutzt, als sie für einen geringen Betrag temporär zu vermieten. Neben eigentümerspezifischen Gründen, kulturellen Unterschieden zwischen Eigentümern und Zwischennutzern (Neumann 2012: 109) sowie genereller Unsicherheit im Umgang mit neuartigen Mietverhältnissen bietet der Ansatz des Mindestpreises von Evans (1999; 2004: 137-148) einen theoretischen Erklärungsansatz für dieses Verhalten, der sich aus der geringen Zahlungsbereitschaft der Nutzer ergibt: Die Eigentümer müssen mit den vergleichsweise niedrigen Erträgen erstens die Kosten für den Entwurf und den Abschluss eines Vertrages erwirtschaften. Zweitens muss die vertragsgemäße Nutzung des Grundstücks kontrolliert werden, insbesondere falls das Risiko einer ungewollten Verstetigung der Zwischennutzung besteht, was weitere Kosten für die Räumung nach sich zöge. Und drittens liegt der erzielbare Kaufpreis für ein vermietetes Grundstück in der Regel niedriger und die Chance, einen zahlungskräftigeren Mieter zu finden, sinkt ebenfalls. Weitere Argumente gegen eine Zwischennutzungen führen Dransfeld & Lehmann (2008b: 23-26) an: Zum einen können die bei einem Leerstand anfallenden Betriebskosten als vorgezogene Werbungskosten steuerlich abgesetzt werden, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Neuvermietung bemüht. Zum anderen kann bei Leerstand die Grundsteuer teilweise erlassen werden.

Darüber hinaus besteht aus Eigentümersicht immer die Möglichkeit, dass in naher Zukunft Grundstückspreise und Mieten wieder ansteigen. Jede Vermietung reduziert die Möglichkeit, daran zu partizipieren, so dass es durchaus sinnvoll sein kann, für eine gewisse Zeit gar keine Nutzung zu realisieren (R. Wolf 2007: 215-216). Nur wenn die erzielbare Miete all diese Restriktionen

aufwiegt, zieht es ein Eigentümer überhaupt in Betracht, sein Grundstück für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen.

## 2.4 Stadtplanung und Zwischennutzung

„Temporäre Nutzungen sind ungeplant, gleichwohl in jeder größeren Stadt präsent“ (Urban Catalyst 2013a: 52).

Der Bodenmarkt und die Nutzungsverteilung innerhalb einer Stadt lassen sich nicht unabhängig von der Stadtplanung betrachten – gleiches gilt für temporäre und Zwischennutzungen. Stadtplanung ist ein staatliches Instrument zur Steuerung und Bearbeitung gesellschaftlicher Probleme im städtischen Kontext (Hoffmann-Axthelm 2006: 519-520; ARL 2005: 766). Ihre Hauptaufgabe ist nach Albers & Wékel (2008: 15), „eine zweckmäßige räumliche Verteilung und wechselseitige Zuordnung für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche in der Stadt“ zu finden und zu verwirklichen. Dafür wird das Recht der Grundstückseigentümer eingeschränkt, frei über ihren Grund und Boden zu verfügen, da durch die Festlegungen der Stadtplanung nur bestimmte Nutzungen erlaubt werden. Diese Eingriffe müssen durch das Wohl und die Interessen der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Zu diesen Interessen zählen unter anderem die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit des städtischen Wirtschaftslebens (ebd.; ARL 2005: 77).

Im Folgenden liegt der Fokus auf dem Umgang der Stadtplanung mit Zwischennutzungen, also von Anfang an *zeitlich befristeten* Formen der Grundstücksnutzung. Temporalität steht eigentlich in einem Widerspruch zum Anspruch der Stadtplanung, die „Planung eines zukünftigen Zustands“ (Albers & Wékel 2008: 11) zu verwirklichen. Um „Vorsorge für die Zukunft der Gesellschaft organisieren“ (R. Wolf 2007: 207) zu können, müssen Planer gesellschaftliche Entwicklungen antizipieren, um für jede Fläche eine gesellschaftlich möglichst optimale Nutzung zu finden. Hier deutet sich ein erstes Problem an: Die Zukunft ist unsicher und die wenigsten Planer verfügen über hellseherische Fähigkeiten. Zudem streben Stadtplaner eine *langfristig* optimale Nutzung an, sie gehen also implizit von der Dauerhaftigkeit der realisierten Nutzung aus und davon, „dass man Projekte für die Ewigkeit baut. Das entspricht der Idealvorstellung, dass städtische Bauwerke auch in 50 oder 100 Jahren noch existieren [...]“ (Krautzberger 2005: 2). Das Hauptziel der Planung ist Beständigkeit, d.h. die Herstellung eines möglichst endgültigen Zustandes mit einer permanenten Nutzung (R. Wolf 2007: 207; Urban Catalyst 2007a: 102). Dabei ist den Stadtplanerinnen und Stadtplanern durchaus bewusst, dass für die Stadt als Ganzes dieses Ziel kaum realisierbar ist, da Städte ständigen Veränderungen ausgesetzt sind und ein stabiler Endzustand daher nie erreicht werden kann (Albers 2006: 53-54). In den vergangenen Jahren begann daher ein langsames Umdenken innerhalb der wissenschaftlichen Diskussion der Disziplin: Zwischennutzungen und temporäre Nutzungen rückten stärker als bisher in den Fokus der Aufmerksam-



keit, da diese befristeten Nutzungen es ermöglichen können, brachgefallene und (aktuell) nicht mehr benötigte Gebäude und Infrastrukturen vorläufig zu erhalten, bis Konsens über eine zukünftige Nutzung besteht (BBR 2008: 107) – und im Idealfall gehen von den befristeten Nutzungen sogar „Impulse für neue Entwicklungen“ (Christiaanse 2013: 5) aus.

Im folgenden Kapitel werde ich zunächst die Veränderungen der Stadtplanung in den vergangenen Jahrzehnten beschreiben (vgl. 2.4.1). Danach stelle ich die planungsrechtlichen Grundlagen sowie die planerischen Instrumente dar, die für den Umgang mit Zwischennutzungen relevant sind (2.4.2). Anschließend diskutiere ich Ansätze und Vorschläge, wie temporäre Nutzungen in Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozesse integriert werden können und stelle dar, inwiefern das bereits in der Planungspraxis geschieht (2.4.3).

### **2.4.1 Stadtplanung im Wandel**

„Planning is about power.“ (Dear 2000: 119)

Seit ihrer Entstehung als eigenständige Disziplin wird die Stadtplanung als ein Regulativ der Marktkräfte verstanden, das deren negative Auswirkungen zu kompensieren sucht. Sie etablierte sich in Reaktion auf das rasante Wachstum der europäischen Städte während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Anfangs standen vor allem baupolizeiliche Maßnahmen zur Sicherung der Hygiene und des Brandschutzes sowie die Erschließung der neu entstehenden Viertel im Vordergrund der Planungen (Albers & Wékel 2008: 65; Häußermann u.a. 2008: 43-48). Während der wirtschaftlichen Wachstumsphase nach dem Zweiten Weltkrieg verfestigte sich das Bild des Planers, der bei wachsender Flächennachfrage durch Suburbanisierung, Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum für die optimale Allokation aller Nutzungen sorgt und dabei die Marktkräfte im Sinne des Allgemeinwohls steuert. In der Disziplin herrschte ein enormer Fortschrittsglaube und die Gewissheit, dass Planerinnen und Planer auch über die nötige Kompetenz verfügten, um optimale Entscheidungen treffen zu können (Albers 2006: 48-50; Stadtplanung Wien 2003: 60-61).

Mit der Ölkrise und ihren Folgen verschwanden ab den 1970er Jahren diese vermeintlichen Gewissheiten und es kamen Zweifel an der langfristigen Plan- und Steuerbarkeit von komplexen gesellschaftlichen Prozessen wie Stadtentwicklung auf (R. Wolf 2007: 208-211; Selle 2005: 34-46; S.-P. Marx 2008). Der Übergang von einem hierarchisch organisierten Staat zu einem Staat, in dem Lösungen vielfach kooperativ mit den gesellschaftlichen Akteuren ausgehandelt werden, veränderte auch das Selbstverständnis und die Aufgaben der Stadtplanung (O. Frey u.a. 2008). Die Ursachen für die gesellschaftlichen Umbrüche liegen überwiegend auf internationaler oder nationaler Ebene und sind deshalb auf städtischer Ebene kaum beeinflussbar. Zudem sorgt die anhaltende Krise der öffentlichen und auch der kommunalen Haushalte dafür, dass kommunale

Aufgaben und Einrichtungen aus Zeiten des Wirtschaftswachstums zunehmend schwieriger finanzierbar sind<sup>23</sup> (ebd.: 247-248; Troost & Schuster 2010).

So ist seit spätestens Ende der 1980er Jahre in der BRD ein Rückzug des Staates aus ehemals hoheitlichen Funktionen und eine Aufgabe der direkten staatlichen Regelung in vielen gesellschaftlichen Bereichen zu beobachten, verbunden mit der Übertragung der Verantwortung an private oder zivilgesellschaftliche Akteure (vgl. im Folgenden Selle 2006: 34-35; Einig u.a. 2005; O. Frey u.a. 2008; Heinelt 2008: 11-35). Dieser Prozess ist auf allen Maßstabsebenen staatlichen Handelns festzustellen, ob national, regional oder lokal: „Governance“ ergänzt zunehmend „Government“. Der Begriff „Government“ ist auf die Verfahren und Instrumente traditioneller (hierarchischer) staatlicher Regulierung beschränkt, ihm liegt die Vorstellung einer Dichotomie von Regierung und Regierenden beziehungsweise Staat und Gesellschaft zu Grunde. Governance umfasst dagegen „alle interagierenden und intervenierenden Kräfte im Zusammenspiel von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft“ (Häußermann u.a. 2008: 349), Regulierung und Steuerung sind dezentral und netzwerkartig organisiert. Ziel ist die Koordinierung der beteiligten Akteure, um trotz unterschiedlicher Interessen eine konsensorientierte Lösung für gesellschaftliche Probleme auszuhandeln. Diese veränderte Steuerung ist in Deutschland insbesondere auch auf kommunaler Ebene zu beobachten (Einig u.a. 2005; Fürst 2007; Matthiesen u.a. 2014). Parallel dazu findet eine Verlagerung von Steuerungsverantwortung von der nationalstaatlichen Ebene sowohl auf die supranationale Ebene wie die Europäische Union als auch auf die regionale oder lokale Ebene wie die Kommunen statt – allerdings im zweiten Fall oft ohne die Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel zur Erfüllung der neuen Aufgaben (Heeg 2008: 44-52; Swyngedouw 2005; Jungfer 2010; Mullis 2011).

David Harvey (1989; 2005) spricht in diesem Zusammenhang vom Übergang von der verwaltemden zur unternehmerischen Stadt, die ihr Handeln stärker als zuvor an ökonomischen Gesichtspunkten ausrichtet. Dementsprechend orientiert sich Stadtplanung zunehmend weniger an der bloßen Bereitstellung von Infrastruktur, dem Ausgleich sozialer Disparitäten und der Regulation der Marktkräfte, sondern stärker an finanz- und wirtschaftspolitischen Zielen: Hauptaufgabe der Planung ist nicht mehr die Steuerung des wirtschaftlichen Wachstums, sondern vielmehr die Erzeugung und Förderung von Wachstum durch die Ansiedlung von Unternehmen, Investoren und Einwohnern (Heeg 2008: 52-53; Häußermann u.a. 2008: 246). Zur Umsetzung dieses Ziels wird nicht mehr auf eine langfristige Entwicklungsplanung zurückgegriffen, sondern stattdessen auf

---

<sup>23</sup> Ursachen der kommunalen Finanzkrise sind u.a. sinkende Einnahmen durch die Suburbanisierung und die Verlagerung von Gewerbebetrieben, was die Einkommens- und Gewerbesteuererinnahmen verringert. Gleichzeitig steigen die Sozialausgaben, u.a. durch zunehmende Arbeitslosenzahlen (vgl. hierzu Siebel 2010a und Jungfer 2010).

temporäre Organisationsformen wie Projekte in Zusammenarbeit mit Akteuren aus Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft<sup>24</sup> (ausführlicher dazu: Margit Mayer 1996; Hans-Norbert Mayer 2008). Dabei wird insbesondere den privatwirtschaftlichen Akteuren nicht selten eine größere Kompetenz zur Problemlösung zugesprochen als den staatlichen, da sie effizienter und kundenorientierter handeln würden (Crouch 2011: 49-50; Kamleithner 2008).

Neben privatwirtschaftlichen Akteuren wie Bauträgern, Projektentwicklern und Immobiliengesellschaften werden auch verstärkt zivilgesellschaftliche Akteure wie Vereine oder Bürgerinitiativen in die Stadtplanung eingebunden – bzw. müssen eingebunden werden, da diese Akteure ihre Einbindung mit Vehemenz fordern (vgl. hierzu ausführlicher Häußermann u.a. 2008: 270-276; Guggemos 2010; Matthiesen u.a. 2014). Durch die Berücksichtigung solcher Interessenvertretungen scheint der Einfluss der Bürger auf Stadtplanung und Stadtentwicklung im Vergleich zur Vergangenheit gestiegen zu sein. Staatliche und kommunale Akteure treten in diesem Kontext verstärkt als Moderatoren, Vermittler oder Impulsgeber auf. Damit ist auch eine zunehmende Bedeutung von informellen Planungsformen wie Masterplänen, städtebaulichen Wettbewerben, runden Tischen und Workshops verbunden, die im Gegensatz zu formellen Instrumenten nicht im Planungsrecht festgeschrieben sind (Einig u.a. 2005: II; Selle 2006: 36). Das wachsende Interesse an Zwischennutzungen wird teilweise auch als ein Ausdruck dieses veränderten Planungsverständnisses interpretiert, da diese Nutzungen überwiegend „von unten“, also von den Bürgerinnen und Bürgern, initiiert werden und ihre Realisierung sowohl Flexibilität bei der Anwendung des Planungsrechts als auch mehr Kommunikation und Moderation von den kommunalen Akteuren verlangt (BBR 2008: 3; Urban Catalyst 2007a; Stadtplanung Wien 2003: 59-60).

Die beschriebene Veränderung des Verhältnisses zwischen dem Staat und seinen Bürgern wird von einigen Autoren als Übergang vom Wohlfahrtsstaat zum sogenannten „aktivierenden“ Staat bezeichnet (Knorr-Siedow 2005; Ronneberger 2004 und 2006): Der Staat motiviert (oder verpflichtet gar) seine Bürger zu gesellschaftlichem Engagement und mehr Eigenverantwortlichkeit, um den „darbenden Städten [...] selbstlos auf die Beine [zu] helfen“ (Ronneberger 2004: 684). Eine Verbindung zur Zwischennutzung stellt Altröck (1998: 29-31) her, indem er verlangt – wenn der Staat „die Bürger auffordert, selbst ihr Schicksal in die Hand zu nehmen“ (ebd.: 29) –, dass dieser ihnen auch brachliegende und wenig genutzte Flächen (zeitweise) zur Verfügung stellen müsse, damit die Bürger auch tatsächlich aktiv werden könnten. Urban Catalyst (2007b: 87), O.

---

<sup>24</sup> Ein Beispiel dafür ist die Realisierung von architektonischen Großprojekten zu Image- und Marketingzwecken. Im (vermeintlichen) internationalen Wettbewerb der Städte versuchen viele Städte, sich durch dieses Vorgehen einen Wettbewerbsvorteil zu schaffen. Mit der Projektumsetzung werden privatwirtschaftliche Akteure im Rahmen von Public Private Partnership-Vereinbarungen beauftragt, da die kommunalen Haushalte eine Eigenfinanzierung oftmals nicht erlauben (vgl. hierzu Häußermann u.a. 2008: 267-270; Heeg & Rosol 2007: 492-493).

Frey (2008: 242) und die Enquete-Kommission Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements des Deutschen Bundestags (BMVBS 2010: 7) sprechen nicht vom aktivierenden, sondern vom „ermöglichenden“ Staat: Die Bürger ergreifen selbst die Initiative und bringen sich beispielsweise in Planungsprozesse ein, während der Staat die Menschen unterstützt, indem er günstige Rahmenbedingungen für gesellschaftliches Engagement jeglicher Art schafft. Stadtplanung bedeutet nach diesem Verständnis, „Offenheit gegenüber zukünftigen Entwicklungen zuzulassen“ (O. Frey 2008: 242) und die Existenz „planungsfreier Räume [zu] gewährleisten“ (ebd.).

Kamleithner (2008), Russo (2006) und Groth & Corijn (2005) vertreten dagegen die Ansicht, dass das Aufkommen solcher durch Teilhabe und Einbindung bestimmter Steuerungsmodelle keineswegs bedeutet, dass die staatliche Regulierung abnehme und Einfluss und Gestaltungsspielraum der Bürger größer werden. Vielmehr handle es sich um eine andere, subtilere Form der Regulierung, um das sogenannte „Regieren durch Community“ (N. Rose 2000: 81). Dabei wird statt auf starre Vorgaben, Gesetze und Regeln „von oben“ auf die Selbstregulierung und Selbstorganisation der Individuen gesetzt, verbunden mit dem Ziel, bürgerliches Engagement zu aktivieren. Statt der hierarchischen Machtausübung wird Verantwortung an die Bürger abgegeben: „Der Staat regt die Zivilgesellschaft an, selber sozialstaatliche Aufgaben zu übernehmen“ (Urban Catalyst 2007b: 87). Selbstbestimmtes und selbstverantwortliches Handeln und Denken sind ausdrücklich erwünscht, sie werden gefördert und teilweise auch eingefordert<sup>25</sup> (Häußermann u.a. 2008: 276-278; Ronneberger 2006; Fezer & Heyden 2007: 92-93). Die Kehrseite der Medaille ist, dass beim Scheitern von Planungen und Projekten dann auch jeder einzelne Beteiligte mitverantwortlich ist.

Zwischennutzungen können vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Stadtplanung also durchaus unterschiedlich interpretiert werden. Einerseits als Befähigung („Empowerment“) der Bürger, aktiv an der Stadtentwicklung teilzunehmen, die Stadt zu gestalten und sich sie anzueignen: Engagierte Bürger übernehmen eigeninitiativ Verantwortung für brachliegende Grundstücke, wirken durch ihr Handeln positiv auf die Nachbarschaft und setzen idealerweise langfristige Stadtentwicklungsprozesse in Gange. Zwischennutzungen tragen nach dieser Interpretation dazu bei, Städte lebenswerter und nachhaltiger zu machen. Insbesondere Urban Catalyst (2007a, b) betonen diesen Aspekt und gehen auf die diskussionswürdigen Aspekte dieser „Befähigung“ nur am Rande ein. Denn im Sinne des „Regierens durch Community“ lassen sich Zwischennutzungsprojekte andererseits als die Verlagerung vormals staatlicher bzw. kommunaler Aufgaben und eine Übertragung von Verantwortung an die Zivilgesellschaft verstehen. In dieser Lesart werden Parks

---

<sup>25</sup> Die Autoren beziehen sich bei ihren Überlegungen auf Foucaults (2000) Konzept der Gouvernamentalität. Dabei ist Gouvernamentalität als „Kunst der Führung beziehungsweise Kunst der Regierung zu verstehen“ (Kuhnert & Ngo 2005: 20), wobei der Begriff der „Regierung“ nicht nur die Regierung durch die Politik, sondern auch alle Formen der Fremd- und Selbstführung der Individuen einschließt (ebd.; ausführlich bei Michel (2005): 11-20).

und Grünflächen ehrenamtlich durch Bürgerinitiativen und Vereine statt durch das städtische Grünflächenamt gepflegt; und gut ausgebildete Menschen, die aufgrund eines angespannten Arbeitsmarktes keine angemessene Stelle finden, werden vor allem aus der Not heraus zu kreativen Raumpionieren, die nicht nur sich selbst eine Stelle schaffen, sondern zusätzlich positiv auf die Stadtentwicklung wirken. Schließlich würden auch die Bodenwerte durch gemeinschaftliche und kreative Zwischennutzungen steigen, so dass Eigentümer bei Verkauf und Vermietung höhere Einnahmen erzielen könnten, ohne dass Zwischennutzer von diesen Gewinnen profitierten.

#### **2.4.2 Formelle und informelle Instrumente im Umgang mit Zwischennutzungen**

Bevor ich genauer auf Ansätze zur Integration von Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse eingehe, stelle ich zunächst die existierenden formellen und informellen Instrumente der Stadtplanung dar, die für den Umgang mit Zwischennutzungen Relevanz besitzen. Die gesetzliche Grundlage der Stadtplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB), dort werden „das Planen und die Zulässigkeit von Bauvorhaben unter städtebaulichen Gesichtspunkten“ (Albers & Wékel 2008: 67) geregelt. Somit erfolgt eine Festlegung der Nutzungen des städtischen Bodens durch das Bauplanungsrecht. Dabei besitzt die Kommune die Planungshoheit und kann durch das Aufstellen und das Ändern von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen regeln, welche Vorhaben und welche Nutzungen auf einem Grundstück möglich sind (ARL 2005: 75). In Flächennutzungsplänen werden die längerfristig geplante städtebauliche Entwicklung und die daraus resultierende Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dargelegt. Bebauungspläne beziehen sich dann jeweils auf kleinere Teilflächen und beinhalten u.a. konkrete und rechtlich verbindliche Angaben, wo die Gebäude stehen, welche Größe sie haben und welche Nutzungen in ihnen erlaubt sind (Albers & Wékel 2008: 74).

Für Zwischennutzungen ist das Bauplanungsrecht nur relevant, wenn bauliche Anlagen im Sinne von § 29 BauGB neu errichtet oder verändert werden oder eine Nutzungsänderung stattfindet. Veränderung bedeutet dabei die Änderung der baulichen Substanz der Anlage durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung, während eine Nutzungsänderung vorliegt, wenn die Anlage für einen anderen als den ursprünglich genehmigten Zweck genutzt wird oder die neue Nutzung eine andere städtebauliche Qualität besitzt<sup>26</sup> (Stapenhorst & Rodewoldt 2008: 334). Als bauliche Anlage (oder als Bauwerk) wird dabei eine Anlage verstanden, die für eine gewisse Dauer gedacht, aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden ist. Entscheidendes Kriterium ist

---

<sup>26</sup> Dementsprechend ist beispielsweise die Nutzung eines ehemaligen Fabrikgeländes als Club bauplanungsrechtlich relevant, da eine Nutzungsänderung vorliegt, während das für die temporäre Gartennutzung einer Baulücke in einem Wohngebiet nicht gilt, da in Wohngebieten Grünflächen keine Genehmigung benötigen (Dransfeld & Lehmann 2008a: 41).

die Unbeweglichkeit (*Immobilität*), d.h. die Anlage kann nur mit technischen Hilfsmitteln oder gar nicht von ihrem Standort weg bewegt werden (ebd.: 333).

Es wird im Allgemeinen „unausgesprochen davon ausgegangen, dass [...] die baulichen Nutzungsrechte grundsätzlich auf Dauer“ (Heemeyer 2003: 1) geregelt werden. Im Widerspruch zu dieser Annahme steht die Tatsache, dass fast alle Nutzungen zeitlich begrenzt sind, auch wenn bei Nutzungsbeginn nicht immer abzusehen ist, wann die Nutzung beendet wird (ebd.: 2). Bis zu einer Novellierung des BauGB im Jahr 2004 waren in Deutschland Nutzungen eines Grundstückes nach dem Bauplanungsrecht entweder dauerhaft oder gar nicht zulässig. Damit konnte es aus bauplanungsrechtlicher Sicht Zwischennutzungen oder temporäre Nutzungen nicht geben, denn sie konnten nicht innerhalb eines Bebauungsplans festgelegt werden. Nutzungen wurden dauerhaft genehmigt, eine zeitliche Beschränkung war nicht vorgesehen. Ein einmal erteiltes Nutzungsrecht galt somit de facto für die Ewigkeit (Bohn 2003: 17). Das gilt insbesondere, da nach den geltenden Rechtsvorschriften errichtete Bauten in ihrem Bestand geschützt sind, auch wenn sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen verändert haben und sie deshalb nicht mehr genehmigungsfähig wären (Grigoleit 2011: 55).

### **Baurecht auf Zeit**

Im Jahr 2004 wurde das *Baurecht auf Zeit* im BauGB eingeführt, durch das erstmalig die Befristung von baulichen Nutzungsrechten möglich ist. Die Intention des Gesetzgebers war es, Kommunen die Möglichkeit zu geben, Nutzungsabfolgen auf Flächen zu planen, so dass beispielsweise eine neue Nutzung erst nach Ende der vorherigen zulässig wird (vgl. Schmidt-Eichstaedt 2007). In § 9, Abs. 2 des BauGB ist seitdem festgelegt, dass in besonderen Fällen bestimmte, in einem Bebauungsplan festgesetzte, bauliche und sonstige Nutzungen nur „für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind“. Dabei ist die nachfolgende Nutzung bereits im Bebauungsplan festzusetzen. Die Regelung zielt vor allem auf Zwischennutzungen ab, deren zeitliche Dauer und deren Nachnutzung schon während der Planung genau bekannt sind. Dazu zählen Landesgartenschauen und Bauten für Großereignisse wie Olympische Spiele oder Weltausstellungen (Goldschmidt & Taubenek 2005).

Nach Ansicht von Battis & Otto (2006), R. Wolf (2007: 223) und Dransfeld & Lehmann (2008a: 34-35) müssen für die Anwendung des Baurechts auf Zeit für Zwischennutzungen im Sinne dieser Arbeit besondere städtebauliche Gründe vorliegen und zahlreiche Bedingungen erfüllt sein. Eine generelle Befristung von Baurechten ist ihrer Ansicht nach nicht möglich, so dass das Baurecht auf Zeit eher Ausnahme- denn Regelcharakter besitzt. Nach Einschätzung von Scheele & Malz (2007: 38) schränkt die im Gesetz verlangte Festsetzung der Folgenutzung seinen Anwendungsbereich für Zwischennutzungen ebenfalls stark ein, da dafür „genaues Wissen über künftige

Entwicklungen“ (ebd.) erforderlich sei. Schmidt-Eichstaedt (2010) vertritt im Gegensatz zu den anderen Autoren die Meinung, dass „keine besonders gewichtigen städtebaulichen Gründe“ (ebd.: 31) vorliegen müssen, damit das Baurecht auf Zeit anwendbar ist. Diese insgesamt eher skeptischen Einschätzungen und die daraus resultierende Unsicherheit bei dem Gebrauch des Baurechts auf Zeit tragen dazu bei, dass die Anwendungsmöglichkeiten dieses Instruments in der Praxis eher beschränkt sind, auch wenn es prinzipiell als eine interessante Option für Zwischennutzungen sein könnte. Hinzu kommt, dass sich Zwischennutzungen meist gerade durch einen unklaren Zeithorizont und/oder eine ungeklärte Nachnutzung auszeichnen und daher das Baurecht auf Zeit nicht zur Anwendung kommen kann. Auch gibt es mit der vorübergehenden Duldung oder der temporären Befreiung vom geltenden Bebauungsplan zwei Wege zur Ermöglichung einer Nutzung, die einfacher zu realisieren sind als die Neu- oder Umplanung mit dem Baurecht auf Zeit, falls das bestehende Planungsrecht einer Zwischennutzung entgegensteht.

### **Duldung und Befreiung von geltenden Bestimmungen**

Existiert kein Bebauungsplan für ein Grundstück und liegt es im durchgehend bebauten Innenbereich der Stadt, muss sich die Zwischennutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB nach Art, Maß, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Hierbei gelten die gleichen Regeln wie für dauerhafte Nutzungen. Wenn das problematisch ist, existiert mit der Duldung eine gesetzlich nicht genauer geregelte Möglichkeit des Umgangs mit Zwischennutzungen. Dabei wird gegen eigentlich rechtswidrige Nutzungen und Anlagen nicht vorgegangen, obwohl dies möglich wäre (Bohn 2003: 54-61; BBR 2008: 128): Die nicht genehmigungsfähige Nutzung wird für einen bestimmten Zeitraum geduldet. Da Zwischennutzungen per Definition nur für einen bestimmten Zeitraum existieren, bietet sich die Duldung hier besonders an<sup>27</sup>.

Falls die Zwischennutzung auf einem Grundstück mit bestehendem Bebauungsplan stattfindet, darf sie den dort getroffenen Festlegungen nicht widersprechen. Fall das doch der Fall ist, kann § 31 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Er ermöglicht die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit eine Befreiung erforderlich macht. Für Zwischennutzungen sind insbesondere die ersten beiden Begründungen relevant, da sie nur für einen befristeten Zeitraum existieren und meist keine größeren baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb bleiben in der Regel die Grundzüge des Bebauungsplans

---

<sup>27</sup> Insbesondere werden alle Wagendörfer in Berlin im innerstädtischen Bereich nur geduldet, da diese nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin im innerstädtischen Bereich nicht planungsrechtlich in Bebauungsplänen festgesetzt werden können und deshalb immer gegen das Bauplanungsrecht verstoßen (Abgeordnetenhaus Berlin 2009).

unberührt davon und eine Abweichung ist temporär städtebaulich akzeptabel. Damit ist die Befreiung gut geeignet für den planungsrechtlichen Umgang mit Zwischennutzungen (vgl. hierzu Schmidt-Eichstaedt 2008: 12-14 und ebd. 2010: 36-39).

Weiterhin sind auch § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag), § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie § 171c BauGB (Stadtumbauvertrag) theoretisch für den Umgang mit Zwischennutzungen geeignet. In der Praxis finden diese Instrumente allerdings nur selten Anwendung, so dass auf eine ausführliche Darstellung hier verzichtet wird (vgl. dazu Dransfeld & Lehmann 2008a: 35-36; SenStadt 2007: 162-163; ARL 2005: 224-227).

### **Informelle Instrumente**

Informelle Instrumente der Stadtplanung sind nicht im Baugesetzbuch geregelt. Dazu zählen Masterpläne, städtische Leitbilder oder Strategiepläne. Sie werden von den Kommunen in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren erarbeitet und erhalten ihre Verbindlichkeit durch die Akzeptanz aller beteiligten Akteure. Im Rahmen solcher Master- und Strategiepläne ist auch die Berücksichtigung von Flächen für Zwischennutzungen möglich (vgl. Gstach 2006: 65-67).

Eine weitere Möglichkeit ist die Gestattungsvereinbarung zwischen privaten Flächeneigentümern und der Kommune, ein von der Stadt Leipzig entwickeltes Modell (Holländer u.a. 2010: 293): Mit diesem Vertrag wird die temporäre Nutzung privater Grundstücke durch die öffentliche Hand geregelt. Eventuell bestehende Baurechte bleiben davon unberührt. Für mindestens fünf Jahre darf die Kommune die Immobilie nutzen, zum Beispiel als Grün- oder Sportfläche. Dabei muss der Eigentümer zwar für die Kosten der Zwischennutzung aufkommen, kann im Gegenzug aber öffentliche Förderung erhalten und muss keine Grundsteuer zahlen. Ein ähnliches Modell sind Überlassungsverträge: Öffentliche Träger bekommen ein Grundstück von einem privaten Eigentümer zur Verfügung gestellt und überlassen es dann mit Miet- oder Nutzungsverträgen Zwischennutzern. Dabei übernimmt der Träger oft die Kosten für die Grundsteuer oder die Haftpflichtversicherung. Beide Modelle können das Zustandekommen von Zwischennutzungen erleichtern, da die öffentliche Hand in der Regel eine bessere Verhandlungsposition bei den Eigentümern hat als Einzelpersonen oder Vereine (SenStadt 2007: 162).

Speziell für kommunale Grünflächen sind Pflegeverträge möglich (SenStadt 2007: 161-162): Bürgerinitiativen oder Vereine dürfen die Fläche kostenfrei oder -günstig nutzen und übernehmen im Gegenzug ihre Pflege. Dieses Modell wird zunehmend wichtiger, da aufgrund der angespannten Haushaltssituation viele Kommunen nicht mehr in der Lage sind, sämtliche Flächen angemessen zu pflegen und zu unterhalten.



Zu den weiteren Möglichkeiten, über die Kommunen im Umgang mit Zwischennutzungen verfügen, zählen unter anderem (vgl. hierzu Urban Catalyst 2007a: 107-108; Stevens & Voigt 2007: 121; Altrock 1998: 30-31): das Bereitstellen von ungenutzten kommunalen Liegenschaften und die Vermietung an Zwischennutzer, die Übernahme von Bürgschaften, Ideenaufrufe zur Nutzung von Brachflächen und die Vermittlung zwischen Eigentümern, Nutzern und Anwohnern. Auch die Kommunikation über verfügbare Flächen und Ansprechpartner sowie die Einrichtung von speziellen Vermittlungsstellen für Zwischennutzung, die Eigentümer von ungenutzten Flächen und Nutzungsinteressierten zusammenbringen, zählen zu den informellen Instrumenten<sup>28</sup>.

### 2.4.3 Integration von Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse

„Postmodernism cultivates, instead, a conception of the urban fabric as necessarily fragmented, a ‘palimpsest’ of past forms superimposed upon each other, and a ‘collage’ of current uses, many of which may be ephemeral” (David Harvey 1990: 66).

Wie in Kapitel 2.4.1 ausgeführt, sind Stadtplanung und ihre Instrumente auf Wachstum ausgelegt (Davy 2007b: 57; Siebel 2010a: 28-29): Eine wachsende Bevölkerung, Wirtschaftswachstum und eine zunehmende Flächennachfrage werden unausgesprochen vorausgesetzt. Rainer Wolf (2007: 212) stellt deshalb fest: „Räumlich fokussiert sich damit die direktive Funktion der Bauleitplanung auf die Stadterweiterung“. Das gesamte Planungsrecht ist implizit auf das Ausweiten der baulich genutzten Fläche, die Nutzungsintensivierung und das Etablieren von höherwertigen Nutzungen auf bereits genutzten Flächen angelegt. Eine Änderung oder Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die Kommune ist zwar möglich, aufgrund der damit verbundenen Wertminderung des Grundstücks hat der Eigentümer nach § 42 BauGB dann allerdings das Recht auf eine angemessene Entschädigung. Die angespannte Haushaltssituation vieler Kommunen hat zur Folge, dass eine solche Nutzungseinschränkung zu Ungunsten des Eigentümers in der Praxis nur in Ausnahmefällen stattfindet (ebd.: 213; Heemeyer 2003: 3-4).

Als Folge dieses impliziten Wachstumsparadigmas fällt vielen kommunalen Stadtplanern der Umgang mit dauerhaft stagnierenden oder gar zurückgehenden Einwohnerzahlen, einem Rückgang der Wirtschaftsleistung und den entstehenden „Landschaften der Leere“ (Heilmeyer 2007: 27) schwer: Es fehlt an angemessenen Instrumenten, da die Logik des Wachstums zu tief in der Stadtplanung selbst verwurzelt ist (Urban Catalyst 2007a: 103; R. Wolf 2007: 215; Lecke-Lopatta 2012). Dementsprechend ist der Umgang der Planerinnen und Planer mit dem Phänomen Zwischennutzung von Unsicherheit und Vorbehalten geprägt, da sich diese Nutzungen der

---

<sup>28</sup> Im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik wurde in Bremen von 2009 bis 2012 die Vermittlungsstelle „ZwischenZeitZentrale“ als Pilotprojekt gefördert, um Zwischennutzungen als „konzeptionelles Instrument in Stadtentwicklungsprozessen“ zu etablieren (Hoetzel 2011: 45).

Wachstumslogik entziehen: Zwischennutzungen entstehen häufig dort, wo wenig Nachfrage auf dem Immobilienmarkt herrscht, wo die Wirtschaft nicht dynamisch wächst, wo Brachflächen und leerstehende Immobilien lange Zeit ungenutzt bleiben und sich die Realisierung von Planungen verzögert oder ganz scheitert. Zwischennutzungen sind meistens „sehr spontan und ungeplant“ (Overmeyer 2007: 46) und werden von den Nutzern selbst, „von unten“, initiiert. In den meisten Fällen findet der gesamte Organisationsprozess selbstgesteuert statt: Die Nutzer suchen ein passendes Grundstück, sie verhandeln mit dem Eigentümer und dem Ordnungsamt, ohne dass die Stadtplanungsbehörde überhaupt davon erfährt. Diese nicht vorhersehbaren, weitgehend spontanen Prozesse stehen nach Ansicht von Autoren wie Urban Catalyst (2007a: 103), Haydn & Temel (2004: 6-7) und Groth & Corijn (2005: 506) im Gegensatz zur „Mainstream“-Stadtplanung, die mit formalisierten Planungsprozessen „von oben herab“ in längerfristigen Zeithorizonten einen fertigen Endzustand plant und temporäre Nutzungen nicht vorsieht.

### **Zwischennutzungen als Teil einer prozessorientierten Planung**

„Temporäre Nutzungen sind Symptome eines alternativen Stadtplanungsverständnisses: Statt die Entwicklung der Verwaltung und der Ökonomie allein zu überlassen, erproben sie ein Aneignen der Stadt“ (Haydn & Temel 2006: 9).

Diese skizzierten Gegensätze lassen die Frage einer Planbarkeit von Zwischennutzungen bzw. nach der Integration von Zwischennutzungen in Planungsprozesse zumindest gewagt erscheinen: Wie sollte man etwas Ungeplantes planen? Und wenn es gelänge, würde nicht durch diese „Institutionalisierung“ das vielfach beschworene Kreative und Besondere vieler Zwischennutzungsprojekte zerstört werden, wie nicht nur Overmeyer (2007: 48), Haydn & Temel (2006: 12) und Heilmeyer (2007: 30) befürchten? Für eine Stadtplanung „klassischer Prägung“, die mit Flächennutzungs- und Bebauungsplänen hantiert, trifft das tatsächlich zu: Ihre Langfristigkeit und die Konzentration auf fertige Zustände erlauben nur sehr bedingt einen Umgang mit Zwischennutzungen. Da solche spontanen und vergleichsweise kurzfristigen Aktivitäten nicht vorgesehen sind, behelfen sich Planerinnen und Planer im Alltagsgeschäft mit der Befreiung von eben diesen klassischen Instrumenten oder der Duldung ungeplanter Aktivitäten. Eine tatsächliche Integration in Planungsprozesse ist mit solchen Ausnahmen allerdings nicht möglich. Auch das Baurecht auf Zeit kommt als formelles Planungsinstrument für temporäre Nutzungen nur in Einzelfällen in Frage, wie in Abschnitt 2.4.2 dargestellt.

Neue Formen und Instrumente der Planung können dagegen durchaus geeignet sein, um Zwischennutzungen in Planungsprozesse einzubinden. Nicht nur Overmeyer (2007) fordert, dass Planerinnen und Planer stärker als bisher als Ermöglicher und Vermittler agieren sollten, um günstige Rahmenbedingungen zu schaffen und so das Potential von Zwischennutzungen für die

Stadtentwicklung fruchtbar zu machen. Weitergehende Vorschläge zur Integration von Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse machen Urban Catalyst (2007a: 105-109; 2013b): Die bisherigen Instrumente des Bauplanungsrechts sollten demnach weiterhin die Grundlage der Stadtentwicklung bilden. Aufgrund der zunehmenden Differenzierung von Lebensstilen und Nutzungen müssten aber zusätzliche Mittel gefunden werden, um angemessen reagieren zu können. Insbesondere bei Flächen mit unklaren Zukunftsperspektiven seien Instrumente notwendig, die Handlungsoptionen offen hielten und verschiedene Entwicklungspfade ermöglichten. Zwischennutzungen sollten in prozessorientierte Planungsstrategien eingebunden werden: Diese seien nicht starr auf einen fertigen Endzustand fixiert, sondern vielmehr auf die einzelnen Schritte, die sukzessive verwirklicht und dabei immer an die aktuellen Anforderungen angepasst werden könnten. Statt der Herstellung eines optimalen Endzustandes sehen Urban Catalyst (ebd.) und Overmeyer (2007: 49) den Entwicklungsprozess selbst als die Hauptaufgabe der Planer.

### **Relevanz von Zwischennutzungen in Planungsprozessen**

Das von Urban Catalyst entworfene Bild der Stadtplanung ist aktuell eher Wunsch als Realität. Auch heute gilt noch die Feststellung von Daniel Schnier aus dem Jahr 2011: „Sinnvoll wäre es, dass Zwischennutzung integrierter Bestandteil der Planung ist. Und das ist sie eben noch nicht“ (in Hoetzel 2011: 46). Auf Seiten der kommunalen Planungsämter bestehen häufig noch große Berührungspunkte: „An einer Unterstützungs- und Ermöglichungskultur seitens der Verwaltung muss allerdings noch gearbeitet werden“ stellt Haury (2014: 121) fest, Zwischennutzungen werden eher „nur ‚unter Weggucken‘ oder ‚mit Bauchschmerzen‘ geduldet“ (Lecke-Lopatta 2012: 40). Temporäre Lösungen werden nicht selten nur als bessere Lückenbüßer gesehen, die für einen Übergangszeitraum ein Fläche „bespielen“ und dann durch die „eigentlichen dort vorgesehenen“ Nutzungen ersetzt werden (Overmeyer 2007: 49-52). Angst u.a. (2010: 107-108) zeigen für die Schweiz, dass die Bedeutung von Zwischennutzungen von Planerseite zwar explizit betont wird, aber keine „Projekte [existieren], in denen Zwischennutzungen Teil der Entwicklungsstrategie waren“ (ebd.: 108). Für Deutschland gilt Ähnliches: Zwischennutzungsprojekte, von denen positive und nachhaltige Entwicklungsimpulse für das umgebende Quartier ausgehen, sind zwar durchaus zu finden. Sie sind aber fast immer unabhängig von der kommunalen Planung entstanden – ob das RAW-Gelände<sup>29</sup> in Berlin-Friedrichshain, der Mellowpark<sup>30</sup> in Berlin-Köpenick, die Initiative „Komm in die Gänge“ im Gängeviertel in Hamburg oder die DomagkAteliers in

---

<sup>29</sup> Ehemaliges Bahnbetriebswerk, das heute durch Clubs, Bars und Freizeiteinrichtungen sowie eine Vielzahl von kulturellen und sozialen Projekten genutzt wird.

<sup>30</sup> Jugendzentrum mit Sport- und Freizeitangeboten wie Skateboarden, BMX, Konzerten und Proberäumen. Ursprünglich auf einem Grundstück eines bundeseigenen Immobilienkonzerns, seit 2010 auf einem landeseigenen Grundstück.

München. Die Projekte wurden von den Nutzern selbst initiiert und erst später – und nicht selten nur auf öffentlichen Druck – in die offiziellen Planungen integriert (vgl. Haury 2014; Rostalski 2011; BBR 2008: 34-35).

Das bedeutet nicht, dass es nicht auch Kommunen und Planungsämter gibt, die versuchen, Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse zu integrieren. So hat die Stadt Leipzig beispielsweise früher als andere erkannt, dass „ungewöhnliche Initiativen und experimentelle Raumnutzungen durch bürgerschaftliche Gruppen wichtige Impulse für stagnierende Stadtviertel geben können“ (Willinger 2014: 151), und hat diese Akteure in Stadtentwicklungsprozesse eingebunden, beispielsweise durch Kooperation mit dem Projekt „Wächterhäuser“ (vgl. hierzu BMVBS 2012: 44-47 und Welzbacher 2012). In jüngster Zeit mehrten sich auch andernorts die Versuche, Zwischennutzungen von Anfang bewusst bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere mit einzubeziehen, um deren positive Impulse auf die Umgebung fruchtbar zu machen: So soll in der Hamburger HafenCity ein Bereich zunächst für temporäre Nutzungen freigehalten werden und in Wien ist die Einrichtung einer kommunalen „Agentur für Zwischennutzungen“ geplant (Overmeyer 2012; Hirschmann 2014: 29).

In Berlin ist der ehemalige Flughafen Berlin-Tempelhof der erste Versuch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Zwischennutzungen „gezielt in einen Planungsprozess“ zu integrieren (Tempelhof Projekt 2010: 2; vgl. im Folgenden auch Heilmeyer 2011; Roskamm 2011; Ferguson 2014: 46-51): Insgesamt acht Hektar<sup>31</sup> am Rand des Geländes wurden im Jahr 2011 für vorerst drei Jahre zur Zwischennutzung für unkommerzielle und experimentelle Projekte (sogenannte Pioniernutzungen) ausgeschrieben. Aus mehr als 100 Bewerbungen wurden 25 Projekte ausgewählt. Sie sollen „die Ränder der Fläche beleben und Menschen und Stadtteile miteinander vernetzen“ (Heilmeyer 2011: 57) und durch „attraktive Angebote für Erholungs- und Freizeitsuchende oder neue unternehmerische, soziale und kulturelle Ideen“ (Tempelhof Projekt 2010: 3) die Entwicklung des ehemaligen Flughafens voranbringen. Die Projekte müssen sich dabei an ein umfassendes Regelwerk halten und ein Nutzungsentgelt von einem Euro pro Quadratmeter und Jahr entrichten (ebd.). Basierend auf einem von drei Berliner Stadtplanungsbüros erarbeiteten Konzept zur „integrierten Stadtentwicklung“ sollten diese Zwischennutzungen neue, innovative urbane Praktiken wie urbanes Gärtnern oder alternative Fortbewegungsformen erproben und die Entwicklung der am Rande des Tempelhofer Feldes geplanten Stadtteile befördern. Ob und wie dieses organisierte Einbinden von Zwischennutzungsprojekten in die Stadtplanung und vor allem der Übergang von temporären zu dauerhaften Nutzungen funktioniert hätte, wird sich bis auf

---

<sup>31</sup> Das entspricht ca. zehn Prozent der geplanten Baufläche und zwei Prozent der Gesamtfläche des Tempelhofer Feldes.

Weiteres nicht herausfinden lassen: Durch den erfolgreichen Volksentscheid vom Mai 2014, der eine Bebauung des Tempelhofer Feldes verbietet, sind die ursprünglichen Planungen des Berliner Senats zur Entwicklung von neuen Stadtquartieren (vorerst) hinfällig geworden – und die bestehenden Zwischennutzungsprojekte können wohl länger als gedacht am Standort bleiben.

#### **2.4.4 Zwischenfazit: Stadtplanung und Zwischennutzung**

Vor dem Hintergrund der dargestellten Veränderungen in Städten und Gemeinden ist ein gestiegenes Interesse von Kommunen und Kommunalpolitikern an Zwischennutzungen verständlich: Bei zunehmender Unsicherheit über die zukünftige demographische und ökonomische Entwicklung und gleichzeitigem Mangel an finanziellen Mitteln, um alle bestehenden kommunalen Angebote zu erhalten oder brachgefallene Flächen neu zu nutzen, erscheinen temporäre Nutzungen als eine gute Möglichkeit, Handlungsoptionen vorerst offen zu halten. Bei der Zwischennutzung von Flächen im kommunalen Besitz übernehmen die Bürger teilweise vormals hoheitliche Aufgaben und entlasten durch ihre Aktivitäten die Kommune von den Unterhalts- und Pflegekosten. Gleichzeitig verringern Zwischennutzungen die negativen Effekte für die Nachbarschaft, die von Brachen ausgehen können. Sie lösen im Idealfall sogar Aufwertungs- und Entwicklungsprozesse für das umliegende Quartier aus, auch wenn dies von den Nutzern selbst nur in Einzelfällen beabsichtigt ist.

In der Praxis stellen Zwischennutzungen u.a. aufgrund ihrer meist kurzen Nutzungsdauer und ihres vergleichsweise spontanen Entstehens allerdings eine Herausforderung für die kommunale Stadtplanung dar, die traditionell mit deutlich längeren Zeithorizonten operiert. Eine aktive Einbindung und Integration von Zwischennutzungsprojekten in Planungsprozesse findet nach Auswertung der bestehenden Literatur bisher erst in Ansätzen statt, u.a. weil die bestehenden formellen Instrumente des BauGB wie das Baurecht auf Zeit nur eingeschränkt auf Zwischennutzungen im Sinne der in dieser Arbeit verwendeten Definition anwendbar sind.

### **3 Methodisches Vorgehen**

In der vorliegenden Arbeit wurde ein Methodenmix aus quantitativen und qualitativen empirischen Verfahren angewandt, um die in Kapitel 1.2 formulierten Forschungsfragen zu beantworten. Zu Beginn der Untersuchung stand die explorative Recherche von Zwischennutzungsprojekten in Berlin (vgl. 3.3). Damit sollte die Bandbreite an Nutzungen und ihrer Standorte festgehalten werden. Die Erfassung der Projekte und ihre Kartierung bildete zudem die Grundlage für die Auswahl der genauer untersuchten Fallbeispiele. Parallel zur Projektrecherche wurden Expertengespräche mit Wissenschaftlern und Praktikern geführt, die sich mit dem Thema Zwischennutzung beschäftigen. Dann erfolgte eine Auswertung der existierenden Literatur, um den aktuellen Forschungsstand aufzuarbeiten und offene Fragen und Problemstellungen zu identifizieren. Ergänzend wurden qualitative Interviews mit Vertretern von den Stadtplanungsämtern in zehn der zwölf Berliner Bezirke sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgewertet, in denen es vor allem um die Planbarkeit von Zwischennutzungsprojekten und Chancen und Risiken bei Einbindung von temporären Projekten in die Stadtplanung ging (vgl. 3.4). Schließlich wurden leitfadengestützte Interviews mit den Akteuren ausgewählter Zwischennutzungsprojekte geführt und ausgewertet. Dabei standen Fragen zur Motivation der Akteure sowie zur Geschichte und Entstehung der Projekte im Vordergrund. Im Folgenden erläutere ich zunächst die Wahl des Untersuchungsgebiets Berlin und stelle danach den meiner Arbeit zugrunde liegenden Forschungsansatz vor.

#### **3.1 Untersuchungsgebiet Berlin**

Auch fast 70 Jahre nach Kriegsende sind einige der im Zweiten Weltkrieg entstandenen Brachen Berlins nicht wieder bebaut. Zwar nimmt im Zuge der wirtschaftlichen Belebung seit Mitte der 2000er Jahre die Zahl der innerstädtischen Baulücken langsam ab, dennoch werden im aktuellen Berliner Umweltatlas von 2011 rund 3.200 Hektar oder 3,6 Prozent des Berliner Stadtgebiets als Brachfläche klassifiziert (SenStadt 2011). Das entspricht ungefähr der Fläche aller Berliner Kleingärten (3.369 Hektar). Diesem schier unerschöpflichen Raumangebot steht allerdings eine ebenfalls beachtliche Nachfrage nach günstigen Flächen gegenüber, die dafür sorgt, dass auf den ersten Blick ungenutzte Räume oft gar nicht ungenutzt sind, sondern vielmehr „einen Nährboden für unerwartete Aktivitäten“ (Oswalt 2000: 65) bilden. Zu diesen Aktivitäten zählen alle Arten von informellen, provisorischen, temporären und Zwischennutzungen: Nachbarschaftsgärten, Kleingewerbe oder alternative Lebensformen. Bei einer Untersuchung über Zwischennutzungen und die beteiligten Akteure spricht daher vieles für die Wahl Berlins als Untersuchungsgebiet, da an kaum einem anderen Ort in Deutschland eine vergleichbare Vielfalt dieser Nutzungen existiert: Nach einer Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2008

befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 28 Prozent aller deutschlandweit recherchierten Zwischennutzungsprojekte in Berlin (BBR 2008: 8-9). Auch im europäischen Vergleich nimmt die Stadt hinsichtlich der Verbreitung und Vielfalt von Zwischennutzungsprojekten nach Einschätzung einiger Autoren eine Sonderstellung ein (vgl. Colomb 2012: 132-133; Hofmann 2010). Eine ausführlichere Darstellung der Berliner Stadtentwicklung mit dem Fokus auf das Thema Zwischennutzung erfolgt in Kapitel 4.

### **3.2 Forschungsansatz und Forschungsprozess**

Im Forschungsprozess dominierten qualitative Verfahren in Form von leitfadengestützten Interviews mit Zwischennutzern, Eigentümern und Vermittlern von Zwischennutzungsprojekten. Dieses Vorgehen ergab sich aus den Forschungsfragen – Motivationen und individuelle Einstellungen von Menschen lassen sich durch standardisierte Methoden nicht erfassen. Ein qualitativer Forschungsansatz erlaubt es, die Hintergründe menschlicher Handlungsweisen zu verstehen. Es können sowohl die Bandbreite der Motive der Akteure und ihrer möglichen Handlungsmuster aufgezeigt werden, als auch die Umstände, unter denen bestimmte Handlungsweisen auftreten. Dabei ist entsprechend des qualitativen Forschungsparadigmas nicht statistische Repräsentativität das Ziel, sondern Plausibilität und intersubjektive Nachvollziehbarkeit (vgl. hierzu Steinke 2004: 323-326; Reuber & Pfaffenbach 2005: 33-36; Crang & Cook 2007: 146-149).

Für ein überwiegend qualitatives Vorgehen spricht außerdem, dass bisher nur wenig theoretisch fundierte Literatur zum Thema existiert. Die meisten Veröffentlichungen sind eher praxisorientiert und betten die Thematik nur lose in den weiteren Kontext des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels seit den 1970er Jahren ein (beispielsweise SenStadt 2007: 21-25; Angst u.a. 2010: 16-18). Dementsprechend ist ein linearer, standardisierter Forschungsansatz (vgl. Flick 2005: 68), in dem Hypothesen aus der Theorie abgeleitet und empirisch geprüft werden, nicht möglich, da noch keine tragfähige theoretische Basis existiert, aus der sich Hypothesen ableiten ließen. Stattdessen wurde eine zirkuläre Forschungsstrategie (vgl. hierzu Witt 2001: 5-7; Flick 2005: 69-74; Crang & Cook 2007: 1-4) gewählt: Die einzelnen Abschnitte des Forschungsprozesses wie Erhebung und Auswertung werden nicht nach einem von Anfang feststehenden Schema hintereinander abgearbeitet, sondern können sich gegenseitig beeinflussen. Jeder Schritt ist abhängig vom vorherigen: So ist es möglich, dass aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse nach den ersten Interviews die Stichprobe vergrößert oder der Leitfaden angepasst wird. Durch eine „permanente Reflexion des gesamten Forschungsvorgehens“ (Flick 2005: 72) sind die einzelnen Schritte stärker miteinander verzahnt und können, wenn notwendig, auch mehrfach durchlaufen werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch ohne vorherige Hypothesenbildung das Vorwissen des Forschenden die Untersuchung entscheidend beeinflusst: „Die impliziten und expliziten

theoretischen Positionen des Forschers bilden unausblenbar Fundament und Kontext der gesamten Untersuchung“ (Reuber & Pfaffenbach 2005: 107). Sie helfen dabei, das empirische Material zu strukturieren und zu interpretieren (Kelle & Kluge 2010: 108).

### 3.3 Quantitative Datenerhebung: Recherche und Kartierung der Projekte

Es existieren weder offizielle Statistiken noch andere regelmäßige Erhebungen über die Zwischennutzungen auf Brach- und Freiflächen und in leerstehenden Gebäuden in Berlin. Lediglich in einer Publikation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt 2007) findet sich ein vergleichsweise umfangreicher Überblick. Im Rahmen einer Studie wurden in den Jahren 2004 bis 2006 knapp 100 Zwischennutzungsprojekte recherchiert, von denen allerdings nur gut 40 Projekte und Nutzungen veröffentlicht und anhand ihrer Eigenschaften wie Größe der Fläche, Vertragsform und Akteure detailliert beschrieben sind. Darüber hinaus sind noch ungefähr 15 weitere Projekte in einer Karte verzeichnet (ebd.: 42).

Die bisher fehlende Datengrundlage musste im Rahmen dieser Arbeit selbst geschaffen werden, um eine tiefergehende Untersuchung von Zwischennutzungen in Berlin zu ermöglichen. Ausgehend von der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2007 wurden die aktuelle Situation der dort beschriebenen Projekte überprüft<sup>32</sup> sowie neu entstandene und zusätzliche, bisher nicht berücksichtigte Nutzungen recherchiert. Dabei bildet die Definition aus Kapitel 2.1.2 die erste Entscheidungsgrundlage dafür, ob ein Projekt berücksichtigt wurde oder nicht: Zwischennutzungen finden auf *brachliegenden Flächen* und/oder in *leerstehenden Gebäuden und Räumen* statt. Sie sind *von Beginn an als temporär gedacht* und die zeitliche Befristung ist allen Beteiligten von vornherein klar. Drittens geht mit einer Zwischennutzung immer eine *Nutzungsänderung* einher. Diese allgemeine Definition ist sehr umfassend, so dass im Verlauf der Arbeit deutlich wurde, dass eine weitere Beschränkung der zu untersuchenden Fälle notwendig ist, um eine fokussierte Bearbeitung möglich zu machen. Die Recherche beschränkt sich daher nur auf Projekte, die zusätzlich drei weitere Kriterien erfüllen, welche im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

1. Die geplante Zeitdauer der Zwischennutzungen ist weder sehr kurzfristig (unter 6 Monate) noch sehr langfristig (über 10 Jahre).
2. Die Zwischennutzung findet auf Grundstücken, Frei- oder Brachflächen oder in komplett leerstehenden Gebäuden statt und nicht in nur teilweise leerstehenden Gebäuden oder Ladengeschäften.

---

<sup>32</sup> Dabei wurden einige Projekte nicht berücksichtigt, da es sich nicht um Zwischennutzungen nach der erarbeiteten Definition aus Kapitel 2.1 handelte.



3. Es handelt sich um neuartige, „innovative“ Nutzungen.

### **3.3.1 Dauer der Nutzung**

Einerseits werden sehr kurzfristige Zwischennutzungen nicht betrachtet, die sich weniger als sechs Monate an einem Standort befinden. Dies entspricht der maximalen Aufenthaltsdauer von wandernden Zirkussen oder Jahrmärkten an einer Stelle. Unter solche kurze Nutzungen fallen beispielsweise auch kurzzeitige Kunstinstallationen, Musik- und Kunstfestivals oder Werbeevents. Viele dieser kurzen temporären Nutzungen sind bei genauerer Betrachtung gar keine Zwischennutzungen nach der Definition in Kapitel 2.1., da sie im öffentlichen Raum stattfinden oder auf Flächen, deren hauptsächlicher Nutzungszweck gerade solche befristeten Veranstaltungen sind. Ein weiterer Grund für diese Einschränkung war, dass die Erfassung aller kurzfristigen Zwischennutzungen in Berlin im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich war.

Andererseits werden keine Projekte berücksichtigt, die von vornherein für einen längeren Zeitraum als zehn Jahre angelegt sind – beispielsweise weil ihr Miet- und Pachtvertrag von Anfang unbefristet ist oder länger als zehn Jahre läuft. Dazu zählen unter anderem Kleingartenkolonien auf Flächen, die im Flächennutzungsplan beispielsweise als Wohngebiet ausgewiesen sind (Bauerwartungsland). In diesem Fall ist der Nutzungshorizont so langfristig, dass der temporäre Aspekt in den Hintergrund rückt, da Zeiträume von mehr als zehn Jahren in der Regel den persönlichen Planungshorizont der meisten Menschen übersteigen. Damit ist nicht mehr gegeben, dass die zeitliche Begrenzung der Nutzung allen Beteiligten von Beginn an klar ist. Nicht unter diese Einschränkung fallen allerdings Zwischennutzungen, die ursprünglich Verträge mit Laufzeiten von weniger als zehn Jahren hatten, inzwischen aber mehr als zehn Jahre existieren oder einen dauerhaften Standort gefunden haben.

### **3.3.2 Maßstabsebene der Nutzung**

Zwischennutzungen können in 20 Quadratmeter großen Ladengeschäften stattfinden oder auf ehemaligen Flughäfen mit Flächen von mehreren Hundert Hektar. Verbindendes Element ist immer der aktuelle Leerstand und die fehlende Nachfrage für Nutzungen, die den (finanziellen) Erwartungen der Eigentümer entsprechen. In der vorliegenden Arbeit werden vergleichsweise kleinmaßstäbliche Zwischennutzungen wie Projekte in Ladengeschäften nicht untersucht. In diesen Fällen liegt in der Regel keine Nutzungsänderung vor, da ein Ladengeschäft während einer Zwischennutzung genauso genutzt wird, wie es während einer „normalen“ Vermietung auch genutzt würde: als Laden, Gaststätte oder Büro. Der Fokus liegt daher auf Projekten, die auf Brachflächen und in komplett leerstehenden Gebäuden stattfinden.

### 3.3.3 Neuartigkeit der Nutzung

Temporäre Nutzungen sind kein neues Phänomen (z.B. SenStadt 2007: 21; Angst u.a. 2010: 16-17; BBR 2008: 6): Schon seit Jahrhunderten hat es Zirkusse und Jahrmärkte gegeben, die für einige Tage oder wenige Wochen ihren Standort an einer Stelle hatten und dann weiterzogen. Die temporäre Nutzung von meist öffentlichen Flächen für Wochen- oder Flohmärkte ist weit verbreitet, ebenso wie Brachflächen schon seit Jahrzehnten als Parkplatz, Lagerfläche oder durch Autohändler genutzt werden. Neu ist allerdings die Aufmerksamkeit, die Wissenschaft und Öffentlichkeit dem Phänomen schenken. Im Gegensatz zu den „traditionellen“ temporären Nutzungen verspricht man sich von neuen Nutzungsformen wie Nachbarschaftsgärten oder Kulturprojekten positive Effekte auf die Nachbarschaft, das Quartier oder die Stadt im Ganzen: Es wird von einer „Strategie zur Stadtteilentwicklung“ (Bürgin & Cabane 1999: 9) gesprochen, von „Laboren der Transformation“ (SenStadt 2007: 24) und „persönlichen ‚Möglichkeitsräumen‘ in der Stadt“ (ebd.) – Erwartungen, die an eine Imbissbude in einer Baulücke oder einen Gebrauchtwagenhändler auf einem ehemaligen Fabrikgelände eher selten gestellt werden. Neuartig sind auch die Nutzungen, die „aus der Idee der Temporalität eigene Qualitäten ziehen“ (Haydn & Temel 2006: 17). Dazu gehören zum Beispiel Strandbars oder Sport- und Freizeitaktivitäten wie Hochseilgärten oder Kletterwände. Die mit den neuartigen Zwischennutzungen verbundenen Hoffnungen und Erwartungen rechtfertigen eine Konzentration auf diese neuen Formen.

### 3.3.4 Erfassung der Projekte

Die Suche nach den Projekten erfolgte zum einen durch die Auswertung von bestehender Literatur zum Thema, in der teilweise eine Vielzahl von Projekten dargestellt wird. Ausgangspunkt war die bereits erwähnte Auflistung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt 2007), ergänzt durch Informationen aus aktueller Literatur, Dissertationen und Abschlussarbeiten zum Thema, darunter u.a. Rosol (2006), Haydn & Temel (2006) und Brammer & Bruch (2005). Informationen über weitere Projekte fanden sich in Berliner Tageszeitungen (v.a. *Berliner Zeitung*, *Tagesspiegel*, *taz* und *Berliner Morgenpost*) und Stadtmagazinen (*tip* und *zitty*), die oft über neue Projekte und Nutzungen berichteten. Schließlich wurden auch Projekte durch mündliche Hinweise von Interviewpartnern (Schneeballsystem), Internetrecherche oder Erkundung vor Ort zufällig „entdeckt“. Zudem wiesen die befragten Mitarbeiter in den bezirklichen Planungsämtern und in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf einige Projekte hin, mit denen sie Kontakt hatten. Durch dieses explorative Vorgehen war keine komplette Erhebung sämtlicher Zwischennutzungsprojekte in Berlin möglich. Aufgrund begrenzter Ressourcen konnte auch keine systematische Vollerhebung aller Projekte in Berlin durchgeführt werden.

Die Recherche und Erfassung der Projekte erfolgte in den Jahren 2010 bis 2012 und wurde im August 2012 beendet. Insgesamt wurden rund 130 Grundstücke recherchiert, auf denen 114 unterschiedliche Zwischennutzungsprojekte stattfanden oder aktuell noch stattfinden. Die Differenz zwischen beiden Werten entsteht dadurch, dass 26 der aufgenommenen Projekte ihren Standort ein oder mehrere Male gewechselt haben. Auch gibt es Projekte, die zeitgleich an mehreren Standorten aktiv sind. Darüber hinaus existieren einige Grundstücke, auf denen im Laufe der Zeit nach- oder nebeneinander verschiedene Projekte durchgeführt wurden.

Die Informationen zu den Projekten wurden entsprechend den folgenden Kategorien gegliedert:

- Art der Zwischennutzung,
- Beginn und (geplantes) Ende der Nutzung, Initiator der Nutzung,
- Vertragsbedingungen, Rechtsform,
- Bezirk, Adresse, Grundstücksgröße, eventuelle Standortwechsel,
- Eigentümer, Nutzer, weitere Akteure sowie
- vorherige Nutzung, geplante neue Nutzung, Bebauungsplan.

Die zum Zeitpunkt der Erhebung noch aktiven Nutzungen wurden größtenteils fotografisch dokumentiert und die Standorte aller Projekte mittels eines geographischen Informationssystems erfasst und kartographisch dargestellt.

### **3.4 Qualitative Datenerhebung: Leitfadengestützte Interviews**

#### **3.4.1 Experteninterviews**

Zur Themeneingrenzung und zur Identifizierung relevanter Forschungsfragen sprach ich zu Beginn meiner Untersuchung mit sieben Expertinnen und Experten zum Thema Zwischennutzung, die sich sowohl praktisch als auch theoretisch intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt hatten. Schwerpunkte waren dabei der Begriff *Zwischennutzung* an sich, die veränderte Wahrnehmung und Akzeptanz des Themas durch Öffentlichkeit und Politik, Zwischennutzung und Stadtentwicklung sowie der bestehende Forschungsbedarf und offene Fragestellungen. Die Interviews dauerten zwischen 30 und 60 Minuten und wurden teilweise aufgezeichnet und transkribiert, teilweise protokolliert. Die Liste der befragten Experten und aller weiteren Interviewpartner findet sich im Anhang (siehe 7.2).

Weiterhin erfolgte die Auswertung von zehn problemzentrierten Interviews mit Stadtplanern aus den bezirklichen Planungsämtern sowie von drei Mitarbeitern der Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung, die in den Jahren 2008 und 2009 von der vorigen Bearbeiterin des Forschungsprojektes durchgeführt worden waren. Die zugrundeliegenden Themenschwerpunkte waren die Bedeutung von Zwischennutzungen und temporären Projekten für die Berliner Stadtplanung sowie die generelle Relevanz temporärer Planung und des Baurechts auf Zeit. Die Einbeziehung dieser Gespräche hatte vor allem die Beantwortung der dritten Forschungsfrage zum Ziel. Ihre Auswertung geschah analog zur Auswertung der Interviews mit den Akteuren bei den untersuchten Zwischennutzungsprojekten (vgl. dazu ausführlich Abschnitt 3.4.4).

### 3.4.2 Auswahl der Fallbeispiele

Die Auswahl der Fallbeispiele folgte den Prämissen qualitativer Forschung. Notwendige Anforderungen der Auswahl sind Facettenreichtum und Relevanz der ausgewählten Beispiele für die Untersuchung (Flick 2005: 69; Merrens 2004: 290-291). Die größte Herausforderung bei der Fallauswahl ist deshalb, eine zu einseitige und daher verzerrende Auswahl zu vermeiden, damit interessante bzw. relevante Fälle nicht unberücksichtigt bleiben. Bei quantitativen Untersuchungen werden deshalb Zufallsstichproben gezogen. Dieses Vorgehen war hier nicht möglich, da die intensive Auswertung der Beispiele nur eine vergleichsweise geringe Fallzahl erlaubte, die bei einer Zufallsauswahl einen entsprechend großen Stichprobenfehler und damit große Verzerrungen ergeben hätte (Kelle & Kluge 2010: 41-43). Zudem war nicht die Repräsentativität der Fallauswahl in einem mathematisch-statistischen Sinn entscheidend, sondern die Frage, ob die ausgewählten Beispiele (potentiell) neue Erkenntnisse zur Beantwortung der Fragestellung liefern (Flick 2005: 102-103). Deshalb wurde eine theoretisch begründete schrittweise Auswahl (vgl. Reuber & Pfaffenbach 2005: 152; Przyborski & Wohlrab-Sahr 2009: 177-178) vorgenommen: Die Bestimmung aller zu untersuchenden Fälle erfolgte nicht schon vor Beginn der empirischen Erhebung, sondern nach und nach im Verlauf von Datenerhebung und -analyse, basierend auf der Auswertung der ersten untersuchten Fälle. Diese ersten Fallbeispiele wurden dabei auf Grundlage einer noch recht offenen Annäherung an die Fragestellung *Zwischennutzungen, die beteiligten Akteure und ihre Motive* ausgewählt, „auf der Grundlage einer ersten vorläufigen Problemdefinition (ebd.: 177). Im Konkreten erfolgte die anfängliche Auswahl nach den beiden Dimensionen *Art der Zwischennutzung* (Gastronomie, grüne/gärtnerische Nutzung usw.) und *Eigentübertyp* (öffentlich oder privat), da in Hinblick auf die Motive der Nutzer bzw. der Eigentümer je nach Nutzungsart bzw. Eigentübertyp Unterschiede erwartet wurden. Die Fallauswahl wurde dann auf Basis des jeweiligen Erkenntnisstandes erweitert. So stellte sich im Laufe der Untersuchung heraus, dass die Frage, ob die Nutzer mit dem Projekt ihren Lebensunterhalt verdienen wollen oder nicht, wichtiger für ihre Motivation ist als die Art der Zwischennutzung. Die Beteiligten bei nicht gewerblichen Nutzungen argumentierten deutlich anders als Nutzer, die unternehmerisch agierten. Ziel der

Fallauswahl war es, Vielfalt und Facettenreichtum der Zwischennutzungsprojekte hinsichtlich verschiedener Dimensionen wie Nutzungsart (Gastronomie, Grün, Kultur usw.), stadträumliche Lage (Innenstadt/Außenbezirke, Ost/West) und gewerbliche Ausrichtung abzubilden. Im Verlauf des Forschungsprozesses wurden solange neue Fälle aufgenommen, bis die sog. theoretische Sättigung erreicht war, d.h. keine neuen relevanten Erkenntnisse mehr im Datenmaterial entdeckt werden konnten und sich in den Interviews die Argumente zu bestimmten Aspekten zu wiederholen begannen (Crang & Cook 2007: 15; vgl. auch Flick 2005: 104-106; Kelle & Kluge 2010: 49).

Von den insgesamt zwölf genauer untersuchten Projekten (vgl. Tabelle 3) sind fünf grüne und gärtnerische Nutzungen, drei gastronomische Nutzungen und zwei Nutzungen aus dem Bereich Kunst und Kultur. Hinzu kommen eine Wohnnutzung und eine sonstige gewerbliche Nutzung (Kommunikationsagentur). Zwei der untersuchten Projekte befinden sich außerhalb des S-Bahn-Ringes im ehemaligen Ost-Berlin. Vier Zwischennutzungen liegen innerhalb des S-Bahn-Ringes in ehemals West-Berliner Bezirken, die übrigen sechs im Ostteil der Stadt. Zu zwei weiteren Projekten wurden ebenfalls Gespräche geführt, die mit in die Untersuchung eingingen. Diese Projekte wurden aber weniger intensiv analysiert, da sie zum Zeitpunkt des Gesprächs noch in Planung oder bereits beendet waren.

**Tabelle 3: Übersicht über die untersuchten Projekte nach Nutzungsart und gewerblicher Ausrichtung**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Ausrichtung</b>	
	<b>gewerblich</b>	<b>nicht gewerblich</b>
<b>Gastronomie</b>	Box at the Beach Playa Paradiso Maria	
<b>Grün</b>	Prinzessinengarten	Kids Garden IKG Lichtenberg Laskerwiesen Rosa Rose
<b>Kunst und Kultur</b>	BLO Ateliers	Skulpturenpark
<b>Wohnen</b>		Laster & Hänger
<b>Sonstiges</b>	Platoon	

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

Erste Voraussetzung für eine mögliche Auswahl eines Projektes war, dass es den oben genannten Anforderungen hinsichtlich Projektdauer, Maßstabebene und Neuartigkeit entsprach. Weiterhin mussten die involvierten Akteure gesprächsbereit und auffindbar sein, was sich vor allem bei beendeten oder informellen Projekten mitunter sehr schwierig gestaltete. Aber auch bei besonders bekannten Projekten fehlten potentiellen Gesprächspartnern oft Zeit und/oder Interesse an einer

Mitwirkung, so dass nur bei rund der Hälfte der kontaktierten Projekte ein Gespräch zu Stande kam. Somit stellten Zugänglichkeit und Gesprächsbereitschaft der Akteure wichtige pragmatische Kriterien bei der Projektauswahl dar. Die Kontaktaufnahme erfolgte in der Regel per Email oder Telefon. Mitunter stellten Interviewpartner auch Kontaktdaten von weiteren potentiellen Gesprächspartnern zur Verfügung. In den vielen Fällen konnte sowohl mit den Nutzern als auch den Eigentümern und eventuell vorhandenen Vermittlern gesprochen werden. Bei einigen Projekten lehnte der Eigentümer allerdings ein Gespräch ab oder reagierte nicht auf die gestellte Anfrage.

### **3.4.3 Interviews mit involvierten Akteuren der Projekte**

Es wurden insgesamt 28 problemzentrierte Interviews (vgl. im Folgenden Flick 2005: 134-139 und Reuber & Pfaffenbach 2005: 131-139) mit 13 Nutzern, zwölf Eigentümern und drei Vermittlern von Zwischennutzungsprojekten geführt. Die gewählte Interviewart zeichnet sich durch eine weitgehende Offenheit des Gesprächs aus und erlaubt gleichzeitig den Vergleich von mehreren Gesprächen, da die Interviews durch einen Leitfaden strukturiert sind. Dabei können die einzelnen Aspekte und Themen in flexibler Reihenfolge angesprochen werden und müssen keineswegs strikt abgearbeitet werden. Der Leitfaden wurde anhand der theoretischen Vorüberlegungen erstellt und umfasste für die Zwischennutzer Fragen aus den folgenden Themenbereichen:

- Entstehungsgeschichte der Zwischennutzung,
- Ziele der Beteiligten,
- Vertragsbedingungen, Investitionen,
- Kontakt zu Behörden,
- Bedeutung des Standorts für die Zwischennutzung und
- Zukunft des Zwischennutzungsprojektes.

Der Leitfaden für die Eigentümer enthielt folgende Themenkomplexe:

- Hintergrund des Unternehmens,
- Informationen zum Grundstück,
- Zustandekommen der Zwischennutzung, Motive und Ziele,
- Vertragsbedingungen und Kosten und
- geplante zukünftige Nutzung des Grundstücks.

Der Leitfaden für die Gespräche mit den Vermittlern war speziell auf das jeweilige Projekt zugeschnitten. Die ausführlichen Leitfäden für die Interviews mit den Zwischennutzern und den Eigentümern sind im Anhang 7.3 zu finden.

Die Gespräche hatten eine Dauer von 20 bis 60 Minuten und wurden bis auf eine Ausnahme aufgenommen. Sie fanden im Zeitraum zwischen April 2010 und April 2011 statt, in der Regel am Arbeitsort der Gesprächspartner. Bei den Nutzern entsprach das meistens dem Standort ihres Zwischennutzungsprojektes. Die Darstellung der Interviewergebnisse und die Wiedergabe von wörtlichen Zitaten aus den Interviews erfolgt in anonymisierter Form, wobei die jeweilige Akteursgruppe (Nutzer, Eigentümer, Planer, Experte) angegeben wird.

#### **3.4.4 Auswertung der qualitativen Interviews**

Der nächste Schritt war die Transkription der aufgenommenen Interviews. Sie erfolgte in normalem Schriftdeutsch, um eine möglichst gute Lesbarkeit zu erreichen. Damit war eine erste Interpretation der Daten verbunden, da die Inhalte des Gesprächs so in Schriftform übertragen wurden, wie es sich für den Transkribierenden aus dem inhaltlichen Kontext ergab (vgl. Reuber & Pfaffenbach 2005: 154-156; Kowal & O'Connell 2004). Anschließend wurden die als Transkription vorliegenden Interviews kodiert. Ziel des Kodierens ist es, „einen Text aufzubrechen und zu verstehen und dabei Kategorien zu vergeben, zu entwickeln und im Lauf der Zeit in eine Ordnung zu bringen“ (Flick 1995: 200): Die Interviews werden Satz für Satz durchgegangen und jeder Satz beziehungsweise mehrere Sätze Kategorien zugeordnet, die sich sowohl ad hoc aus dem Material als auch aus dem bestehenden Vorwissen ergeben. Die Zuordnung eines Textfragmentes zu mehreren Kategorien ist dabei möglich. Der Interviewtext wird durch dieses systematische Vorgehen im Kontext der Fragestellung gelesen, verkürzt, verdichtet und dann in übergeordnete Kategorien „übersetzt“. Bei dieser Art der Auswertung findet ein ständiger Austausch zwischen empirischem Material und theoretischem Vorverständnis statt (Schmidt 2004: 448; Mayring 2008: 74-76).

Konkret erfolgte eine Kodierung, die sich an das *thematische Kodieren* nach Flick (2005: 271-278) anlehnt. Die Ausgangspunkte für die Bildung von Kategorien stellen das eigene Vorwissen, die Forschungsfragen, die darauf basierenden Interviewleitfäden (vgl. 3.4.3) sowie die Hintergründe der Projekte dar. Auf dieser Grundlage erfolgt aus dem Material heraus die erste Formulierung von Auswertungskategorien (Schmidt 2004: 448-451). Anhand dieses Kategoriensystems werden nun die Interviews kodiert, wobei während des Kodierens eine ständige Überprüfung stattfindet und die Kategorien ggf. modifiziert werden. Sie können in Subkategorien unterteilt oder bei Bedarf neue, noch nicht vorhandene Kategorien aus dem empirischen Datenmaterial entwickelt

werden (vgl. hierzu Kelle & Kluge 2010: 56-72; Crang & Cook 2007: 134-146). Ein Überblick über die entwickelten Kategorien findet sich im Anhang (siehe 7.4).

Basierend auf der Kodierung des empirischen Materials wurde eine Typologie der Zwischennutzer erarbeitet. Das Vorgehen orientierte sich dabei an Kelle & Kluge (2010: 83-107): Bei der Typenbildung werden Fälle, die sich in bestimmten Vergleichsdimensionen möglichst stark ähneln, zusammengefasst. Gleichzeitig sollte zu anderen Typen eine größtmögliche Differenz bestehen. So wird eine bessere Strukturierung und Darstellung der Daten ermöglicht. Relevante Vergleichsdimensionen können sich dabei aus den Kriterien der Fallauswahl, dem Interviewleitfaden oder direkt aus dem empirischen Material ergeben (ebd.: 93-96). Anhand dieser Kriterien werden dann die Fälle gruppiert, nach empirischen Regelmäßigkeiten untersucht sowie die inhaltlichen Sinnzusammenhänge zwischen den Kriterien analysiert. In Folge dieser Analyse kann es zu Veränderungen der anfänglichen Gruppenzuordnungen kommen.

### **3.5 Methodenkritik**

#### **3.5.1 Erfassung der Projekte**

Eine vollständige Erfassung und Kartierung aller Zwischennutzungsprojekte in Berlin konnte trotz der in 3.3 vorgenommenen Einschränkungen nicht erreicht werden. Dafür wäre es notwendig gewesen, alle Frei- und Brachflächen und leerstehenden Gebäude Berlins nach Zwischennutzungen abzusuchen, idealerweise innerhalb eines Sommerhalbjahrs. Das war im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht möglich. Eine vollständige Erfassung über einen längeren Zeitraum wird zudem durch die Vergänglichkeit des Untersuchungsgegenstands erschwert – einige Zwischennutzungsprojekte bestehen lediglich für eine Saison und sind danach nur noch durch Berichte in Zeitungen oder anderen Veröffentlichungen nachweisbar.

#### **3.5.2 Interviews**

Aus den bereits genannten Gründen konnte nicht bei allen untersuchten Projekten mit den Eigentümern der Grundstücke gesprochen werden. Dadurch fehlt bei diesen Projekten die Eigentümerperspektive ebenso wie gewisse Hintergrundinformationen. Da vor allem private Eigentümer kein Interesse an einem Gespräch zeigten, sind öffentliche Eigentümer in der Untersuchung stärker vertreten und es besteht die Gefahr, dass die Motive und Ziele dieser Eigentümergruppe zu starkes Gewicht erhalten.

Die herausgearbeiteten Motive und Ziele von Nutzern und Eigentümern lassen sich zudem nur bedingt verallgemeinern, da die Auswahl der Gesprächspartner wie dargestellt nicht statistisch repräsentativ ist. Streng genommen gelten die gewonnenen Erkenntnisse lediglich für die unter-



suchten Projekte. Gleiches gilt für die Typenbildung bei den Zwischennutzern. Zur Verifizierung der gewonnenen Erkenntnisse wurden diese daher am Ende mit den Ergebnissen aus anderen Fallstudien und Untersuchungen verglichen.

## 4 Berlin – Hauptstadt der Zwischennutzungen

„Where there’s nothing, everything is possible. Where there is architecture, nothing (else) is possible” (Rem Koolhaas).

Im Folgenden stelle ich dar, warum Berlin als „Hauptstadt der Zwischennutzungen“ (Bodenschatz 2011) bezeichnet werden kann, und sich daher als Untersuchungsgebiet für die vorliegende Arbeit anbietet. Dabei gehe ich zunächst auf die historische Bedeutung von Leer- und Freiräumen für Berlin ein (vgl. 4.1). Danach beleuchte ich kurz einige Aspekte der Stadtentwicklung Berlins ab 1989, sofern sie für das Thema Brachflächen und Zwischennutzung relevant sind (4.2). Der Fokus liegt auf diesem Zeitraum, da erst der Fall der Berliner Mauer und die deutsche Wiedervereinigung viele der heutigen Entwicklungen im Bereich Zwischennutzung ermöglicht haben. Anschließend beschreibe ich die verschiedenen Arten der für Zwischennutzungen verfügbaren Flächen (4.3) sowie die Flächennachfrage (4.4).

### 4.1 „Stadt der Leere“

„Berlin ist eine Stadt der Leerräume, eine Ansammlung von Abwesenheiten des Vergangenen und des Zukünftigen“ schreibt Oswalt (2000: 59), und auch andere Autoren thematisieren dieses Motiv der Berliner Stadtentwicklung: Huyssen (1997) und Colomb (2012: 133) sprechen von den „Voids of Berlin“ und Walther & Güntner (2004: 42) stellen fest, „viele Leerstellen und Leerstände kennzeichnen das städtische Gefüge“. Altrock (1998: 28) führt bereits Ende der 1990er Jahre aus, dass zunehmend „die Leere der Stadt als Qualität“ gewürdigt werde und Christiaanse (2013: 7) geht soweit, den Leerstand und die Brachen als die wertvollste Ressource Berlins zu bezeichnen. Schon während des Deutschen Kaiserreichs wurde in Berlin großflächig abgerissen, um den Geist der Vergangenheit mit repräsentativen Neubauten zu überwinden oder einfach eine höhere Rendite durch eine dichtere Bebauung zu erzielen (Oswalt 2000: 49-57; im Folgenden auch Huyssen 1997; Hertweck 2011; Siedler 2000: 54-70, 106-115). Die Nationalsozialisten räumten präventiv etliche Flächen für die „Welthauptstadt Germania“ – Pläne, die (glücklicherweise) unverwirklicht blieben. Im Zweiten Weltkrieg verursachten die Bomben der Alliierten und die dadurch ausgelösten Brände sowie direkte Kampfhandlungen während der Schlacht um Berlin weitere Zerstörungen, die in manchen Innenstadtbereichen nahezu flächendeckend waren und insgesamt die Hälfte aller Wohnungen und ein Drittel der Industrieanlagen vernichteten (Riedmann 2005: 34). Nach Ende des Krieges unterblieb die Bebauung vieler der notdürftig beräumten Brachflächen jahrzehntelang, bedingt durch die schiere Menge der Freiflächen sowie die historische Sondersituation Berlins als geteilte und offiziell von den Alliierten verwaltete Stadt. Vielmehr ließen die Regierenden sowohl in Ost als auch in West bestehende, oftmals nur wenig beschädigte oder sogar intakte Gebäude in größerem Umfang abreißen. Nicht selten geschah dies sogar ohne

konkrete Neubaupläne, sondern nur mit dem Ziel, die Spuren der Vergangenheit und insbesondere der vergangenen politischen Systeme zu tilgen (Oswalt 2000: 52-53). Doch selbst dort, wo Bestehendes für konkrete Ziele wie Autobahnen und die moderne, autogerechte Stadt abgetragen wurde, befinden sich teilweise heute noch Brachen, weil Planungen fehlschlagen, Finanzierungen scheiterten oder der Widerstand der Bürger zu groß war. Schließlich sorgte der Zusammenbruch der DDR mit der folgenden politischen Systemtransformation und dem wirtschaftlichen Strukturwandel dafür, dass nochmals Flächen in großem Maßstab ihre bisherige Nutzung verloren und brach fielen sowie Gebäude aus politischen, ästhetischen oder wirtschaftlichen Gründen abgerissen wurden, ohne dass eine umgehende Neubebauung realisiert werden konnte (vgl. Christiaanse 2011: 60-61; Altrock 1998: 29-30).

## **4.2 Stadtentwicklung Berlins ab 1989**

### **4.2.1 Übergang zur Marktwirtschaft in Ost-Berlin**

Im Rahmen der Vereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahr 1990 wurde das planwirtschaftliche Wirtschaftssystem der DDR durch das marktwirtschaftliche der BRD ersetzt. Das hatte erhebliche Auswirkungen auf die Besitzverhältnisse am Immobilienmarkt. In der DDR hatte es zwar durchaus private Immobilieneigentümer gegeben, aber der Großteil der Grundstücke befand sich in staatlichem Besitz (Strom 2001: 64-65). Durch die Systemtransformation veränderten sich die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden, d.h. große Teile dessen, was 1989 noch staatliches Eigentum war, wurden entweder an die vormaligen Besitzer zurückgegeben oder an Dritte verkauft. In der Übergangsphase gab es allerdings eine hohe rechtliche Unsicherheit über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse vieler Immobilien in Ost-Berlin, was eine wichtige Ursache für das Aufkommen von temporären Nutzungen war (vgl. hierzu auch im Folgenden Lenhart 2001: 64-71). Nach dem Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ erhielten die früheren Eigentümer beziehungsweise ihre Erben oder rechtlichen Nachfolger auf Verlangen ihren Besitz zurück, wenn sie nach Gründung der DDR im Jahr 1949 enteignet und die Grundstücke ins sog. Volkseigentum übertragen worden waren. Ähnliche Regelungen galten für Grundstücke ehemals jüdischer Eigentümer, die bereits im Nationalsozialismus enteignet worden waren. Die Rückübertragungsforderungen mussten allerdings erst geprüft und bearbeitet werden, was u.a. aufgrund der großen Zahl der Fälle (laut Strom (2001: 67) mehr als 170.000 in Berlin) und fehlender Unterlagen teilweise mehrere Jahre in Anspruch nahm (vgl. Bader 2005). Falls die ehemaligen Eigentümer nicht mehr zu ermitteln waren, gingen die Flächen vorerst ins Landes- oder Bundesvermögen über. Bis zur Ermittlung der Eigentumsverhältnisse und damit bis zur Rückgabe oder zum Verkauf wurden diese Gebäude und Grundstücke von Dritten wie der Treuhandanstalt oder Wohnungsbaugesellschaften verwaltet. Während dieser Zeit gab es keinen Eigentümer,

der seine Eigentumsrechte durchsetzen konnte und gegen temporäre und informelle Nutzungen von Gebäuden hätte vorgehen können, was diese Aktivitäten sehr begünstigte (vgl. Denk & von Thülen 2012: 103-115; Gutmair 2013: 32-35).

Neben den unklaren Besitzverhältnissen eröffnete der faktische Zusammenbruch der Verwaltung in Ost-Berlin Möglichkeiten zur Raumaneignung. Durch die Veränderungen in den behördlichen Organisationsstrukturen fehlten die Kapazitäten zur Durchsetzung von baurechtlichen Verordnungen, Erteilung von Gewerbe genehmigungen oder Schanklizenzen. Zudem waren vielerorts Zuständigkeiten unklar und Ansprechpartner unbekannt, da die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung überwiegend damit beschäftigt waren, die westdeutschen Arbeitsabläufe in Ost-Berlin zu etablieren und die beiden getrennten Verwaltungen zu einer gemeinsamen zu vereinigen (Lenhart 2001: 72-76; Schwanhäußner 2010: 110-115; Gutmair 2013: 104-105). In dieser Übergangsphase war es möglich, dass das Handeln einzelner Akteure wie beispielsweise Jutta Weitz von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) große Wirkungen entfaltete: Sie vermietete viele leerstehende Läden und Gebäude temporär und preisgünstig bevorzugt an Künstler und kleine Selbstständige aus der Kultur- und Kreativwirtschaft (Koelbl 1999; Gutmair 2013: 127-137). Diese Vermietungen bildeten zusammen mit den illegalen und halblegalen Clubs, Ateliers und Bars in diesem Zeitraum den Ausgangspunkt für viele Berliner Zwischennutzungsprojekte, wenn nicht für die gesamte Do-it-Yourself-Kultur in der Hauptstadt (Ring 2013: 19; Gutmair 2013: 247-248; Denk & von Thülen 2012; Vogt 2005a).

#### **4.2.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel**

Eine weitere Folge der Systemtransformation war ein beschleunigter wirtschaftlicher Strukturwandel in beiden Hälften der Stadt, der im Ostteil einer nahezu kompletten Deindustrialisierung gleichkam. In der BRD war schon seit den 1970er Jahren der Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft im Gang. In West-Berlin und der DDR dominierte dagegen noch bis 1990 die Industrie die Wirtschaftsstruktur (Heeg 1998: 6-7). Der schlagartige Umbau der Wirtschaftsstruktur hatte gravierende Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Berlins.

In West-Berlin konnten bis zur Wiedervereinigung die bestehenden Industriebetriebe ihre Standorte kaum vergrößern und auch nicht ins Umland verlagern. Die Stadt war als Enklave innerhalb der DDR allein kaum wirtschaftlich überlebensfähig, auch hatten viele Unternehmen sie nach der Teilung u.a. aus Sicherheitsgründen verlassen (M. D. Rose 2004: 17). Doch die West-Berliner Wirtschaft sollte funktionsfähig bleiben, um politische Stabilität zu garantieren und zudem die Überlegenheit der Marktwirtschaft gegenüber dem planwirtschaftlichen System der DDR zu de-

monstrieren. Deshalb wurden eigentlich nicht mehr wettbewerbsfähige Industrien durch staatliche Subventionen, wie die Berlinförderung<sup>33</sup>, erhalten (vgl. Strom 2001: 79-82). Neuansiedlungen von Unternehmen fanden aufgrund der enormen Standortnachteile kaum statt, Investitionen in bestehende Anlagen unterblieben vielfach. So dominierten „wertschöpfungsflache, kapital- und umsatzintensive, standardisierte Produktionen“ (Leupolt 1998: 358) wie die Nahrungsmittel- und Tabakindustrie, in denen überwiegend niedrig qualifizierte Arbeiter und Arbeiterinnen angestellt waren. Humankapitalintensive Abteilungen wie Forschung & Entwicklung oder Marketing befanden sich, von Ausnahmen wie Schering abgesehen, kaum in Berlin. In Folge des sukzessiven Wegfalls der Bundeshilfen bis Ende 1994 schlossen viele Firmen ihre Produktionsstätten und verlagerten sie ins Umland oder in andere Regionen, da sie ohne Beihilfen nicht mehr rentabel zu betreiben waren (ebd.: 363; Heeg 1998: 9; OECD 2003: 19).

Im Ostteil der Stadt gestaltete sich die Situation noch dramatischer. Hier wurde aufgrund fehlender Investitionen oft mit veralteter Technik und sehr arbeitsintensiv produziert (Falk & Schulz 2004: 6-7). Gleichzeitig war die gesamte betriebliche Organisationsstruktur auf ein planwirtschaftliches System und den Austausch mit Firmen in den anderen staatssozialistischen Ländern ausgerichtet. Dadurch waren die meisten Industriekombinate und Gewerbebetriebe unter marktwirtschaftlichen Bedingungen kaum wettbewerbsfähig; zudem fielen durch die Transformationsprozesse schlagartig die meisten Abnehmer in den ehemals sozialistischen Ländern weg (Leupolt 1998: 358). Die Folge waren Betriebsschließungen und Massenentlassungen. Nur wenigen Firmen gelang der Übergang in die Marktwirtschaft, meist mit deutlich weniger Beschäftigten.

Insgesamt reduzierte sich die Zahl der Industriearbeitsplätze in der gesamten Stadt von 1991 bis 2003 um mehr als die Hälfte (Falk & Schulz 2004: 7) und der Anteil der Beschäftigten in der Industrie liegt heute mit rd. 8 Prozent deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 22 Prozent (BfA 2014). Unzählige Industrieareale fielen brach, Gewerberäume standen leer und die Arbeitslosenquote stieg zwischenzeitlich auf fast 20 Prozent. Die Arbeitsplatzverluste konnten weder durch moderne Industrien noch unternehmensnahe Dienstleistungen ausgeglichen werden – insbesondere, da letztere meist auf Betriebe des verarbeitenden Gewerbes als Auftraggeber angewiesen sind (Geppert u.a. 2009: 46-59). Zudem waren die Qualifikationsprofile der ehemaligen Industriearbeiter nur teilweise kompatibel mit neu entstehenden Arbeitsmöglichkeiten. Lediglich in den Bereichen Kulturwirtschaft, Tourismus und einfache Dienstleistungen entstanden in größerem Umfang neue Arbeitsmöglichkeiten. Als Folge dessen lag das Wirtschaftswachstum in

---

<sup>33</sup> Mittel zur Förderung der Wirtschaft in West-Berlin, um die Standortnachteile durch die Enklavensituation der Stadt auszugleichen. Dazu gehörten beispielsweise die Ermäßigung der Einkommens- und Körperschaftssteuer, Investitionszulagen, günstige Darlehen und die Berlin-Zulage für Arbeitnehmer (M.D. Rose 2004: 16).

Berlin von 1994 bis 2004 unter dem deutschen Durchschnitt, d.h. der Abstand zwischen Berlin und den anderen Teilen Deutschlands vergrößerte sich weiter (ASBB 2011: 22-23; Geppert u.a. 2009: 28-31). Auch im Vergleich zu allen anderen deutschen Ballungsräumen wies die Stadt von Mitte der 1990er Jahre bis 2008 die schwächste reale Wirtschaftsentwicklung auf (Brake & Mundelius 2011: 74-75). Im Jahr 2004 war das Bruttoinlandsprodukt der Stadt sogar niedriger als 1991 (M. D. Rose 2004: 31). Erst seit Mitte der 2000er Jahre ist eine Trendwende zu beobachten: Das städtische BIP wuchs von 2004 bis 2010 um zwölf Prozent real, doppelt so stark wie in Deutschland insgesamt, und auch die Beschäftigungsentwicklung verläuft seitdem positiv (Brake & Mundelius 2011: 76; Geppert u.a. 2009: 11).

#### **4.2.3 Verlagerung des Regierungssitzes nach Berlin**

„Wird Berlin wiederzuerkennen sein, wenn die Region im Jahr 2010 etwa 5,7 Millionen Einwohner zählen wird... Wo werden die 3,0 Millionen Erwerbstätigen ihren Arbeitsplatz haben?“ (v. Einem 1990, zitiert in Zimmermann 1991: 6).

Am 20. Juni 1991 beschloss der Bundestag mit knapper Mehrheit, dass Berlin wieder Sitz von Regierung und Parlament werden sollte. Dies befeuerte die seit dem Mauerfall bestehenden Spekulationen, dass die Stadt nun an ihre wirtschaftliche Bedeutung vor dem Zweiten Weltkrieg anknüpfen könne und sich zu einer „Dienstleistungs- und High-Tech-Metropole“ (Rada 1997: 11) entwickeln sowie zum „Mittelpunkt der Bundesrepublik, Europas oder gar der Welt“ (M. D. Rose 2004: 18) werde. Es wurde erwartet, dass nationale und internationale Großunternehmen ihre Zentralen in die Stadt verlegen würden. Für die in absehbarer Zukunft fünf oder mehr Millionen Einwohner und die ebenfalls stark wachsende Zahl der Erwerbstätigen<sup>34</sup> müsste, so dachte man, in großem Umfang Wohn- und Gewerberaum geschaffen werden. Die Impulse für diese ökonomische Wiederbelebung sollten von Großprojekten wie Olympia 2000 und der Wiederbebauung des Potsdamer Platzes ausgehen (Lompscher 2011: 60-61). In Folge dieser Erwartungen kam es zu einem kurzzeitigen Immobilienboom, da internationale Investoren und Projektentwickler in Größenordnung Grundstücke in Berlin erwarben, angelockt durch Sonderabschreibungsmöglichkeiten und unterstützt vom Berliner Senat (Eichstädt 1992; Riedmann 2005). Während dieser Immobilienblase entstanden zahlreiche spekulative Büroobjekte und Grundstücke wurden zu Preisen erworben, die von einer zukünftigen Stellung Berlins als Global City und Mieten auf dem Niveau von London oder Paris ausgingen (Lenhart 2001: 79-81; Lompscher 2011: 60). Das Ziel dabei war „morgen oder später den einen oder anderen Bürokomplex als Mietsache [zu] errichten, wenn die entsprechende Nachfrage vorhanden ist“ (Eichstädt 1992: 439). Im Zuge dieses

---

<sup>34</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor sollte von 1990 bis 2010 von 1,3 Millionen auf 2,0 Millionen steigen, bei konstanter Zahl der Industriebeschäftigten (Rada 1997: 20-21).

„Goldrausch“ verdreifachten sich die Spitzenbüromieten in West-Berlin von 25 DM/Quadratmeter im Jahr 1988 auf 80 DM/Quadratmeter im Jahr 1992 (Strom 2001: 118) – ein Niveau, welches seitdem nicht einmal mehr annähernd erreicht wurde; Mitte 2014 lag die Spitzenbüromiete in Berlin bei 22,50 Euro/Quadratmeter (CBRE 2014).

Das Fehlen der „entsprechenden Nachfrage“ in den darauf folgenden Jahren schuf die Möglichkeit für Zwischennutzungen auf teils sehr attraktiv gelegenen Grundstücken. Nach der fehlgeschlagenen Olympiabewerbung Berlins und dem Ende der Nachwendeeuphorie kam es bereits Mitte der 1990er Jahre zum Zusammenbruch des Immobilienmarktes und Scheitern vieler damaliger Planungen. Die Folge waren eine zunehmende Zahl leerstehender Bürokomplexe und Investmentruinen wie die Landsberger Arkaden am S-Bahnhof Landsberger Allee (Oswalt 2000: 60). Die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung blieb weit hinter den Erwartungen während der Wendeeuphorie zurück. Bis heute gehört Berlin immer noch nicht zu den wichtigsten Global Cities und ist auch keine Dienstleistungsmetropole mit einer bedeutenden Konzentration hochwertiger unternehmensorientierter Dienstleistungen (Krätke 2005: 75; Riedmann 2005).

Auch im Flächennutzungsplan von 1994 wurde von einem Bevölkerungsanstieg ausgegangen, wenn auch lediglich von 3,48 Millionen auf 3,7 Millionen Einwohner im Jahr 2010 (Falk & Schulz 2004: 6). Dementsprechend sah der Plan unter anderem eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung sowie großflächige Stadterweiterungs- und Entwicklungsgebiete vor (Lompscher 2011: 61-62). In der Realität ging die Bevölkerung Berlins u.a. durch Suburbanisierungsprozesse bis auf 3,38 Millionen im Jahr 2000 zurück und stieg seitdem wieder leicht an; Ende 2013 lebten 3,42 Millionen Menschen in der Stadt. In den vergangenen 20 Jahren stagnierte die Bevölkerung der Stadt also weitgehend. In Verbindung mit dem verhaltenen Wirtschaftswachstum gestaltete sich die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in den 1990er Jahren und in der ersten Hälfte der 2000er Jahre daher deutlich verhaltener als Anfang der 1990er Jahre erwartet.

#### **4.2.4 Schuldenkrise und Haushaltsnotstand**

Durch die weggefallenen Bundesbeihilfen<sup>35</sup> und die sinkenden Steuereinnahmen aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels sowie der Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Investoren verschlechterte sich die Einnahmesituation Berlins in der ersten Hälfte der 1990er Jahre rapide. Hinzu kam der überdimensionierte öffentliche Verwaltungsapparat in beiden Stadthälften<sup>36</sup>. Die

---

<sup>35</sup> Der West-Berliner Haushalt wurde bis 1990 zu über 50 Prozent aus Bundeszuschüssen finanziert. Seit deren Abbau bis 1995 werden noch ca. 20 Prozent des Haushalts durch den Länderfinanzausgleich bestritten (M.D. Rose 2004: 16-19).

<sup>36</sup> In West-Berlin waren 1990 ca. ein Drittel aller Beschäftigten im öffentlichen Dienst oder in öffentlichen Unternehmen beschäftigt, in Ost-Berlin war dieser Anteil noch höher (M.D. Rose 2004: 31).

Ausgaben reduzierten sich dagegen nicht in entsprechendem Umfang, vielmehr stiegen sie noch durch vermehrte Investitionen in Groß- und Infrastrukturprojekte, Grundstücksankäufe sowie die zunehmende Arbeitslosigkeit (Lenhart 2001: 89-94; M. D. Rose 2004: 22; Lompscher 2011: 64). Um die Einnahmefälle zu kompensieren, wurde nicht nur landeseigenes Vermögen verkauft, sondern vor allem Kredite aufgenommen. Dementsprechend stieg die Verschuldung der Stadt von 5,7 Milliarden Euro im Jahr 1989 auf mehr als 38 Milliarden Euro im Jahr 2001 und betrug Ende 2009 bereits knapp 59 Milliarden Euro (SBA 2011: 44). Bereits 1997 konstatierte Uwe Rada: „Berlin ist nicht nur arm. Berlin ist pleite“ (Rada 1997: 85).

Zusätzliche Belastungen entstanden durch den sogenannten „Berliner Bankenskandal“ (vgl. im Folgenden M. D. Rose 2004; Riedmann 2005; Ugarte Chacón 2014): Die öffentliche Hand garantierte für den Gewinn geschlossener Immobilienfonds, welche die landeseigene Bankgesellschaft Berlin aufgelegt hatte. Die Leerstände in den zu völlig überhöhten Baukosten errichteten Sozialwohnungen und spekulativen Gewerbebauten verursachten Verluste in Milliardenhöhe, für die das Land Berlin aufkommen musste. Im Jahr 2001 kollabierte die Bankgesellschaft und stand kurz vor der Insolvenz, was den Landeshaushalt in Milliardenhöhe belastete (M. D. Rose 2004: 28-29).

Die prekäre Haushaltslage Berlins schränkt die Handlungsfähigkeit der Stadt stark ein, da Investitionen nur noch in sehr begrenztem Umfang getätigt werden können. Damit ist auch eine aktive Stadtentwicklungspolitik kaum noch möglich. Stattdessen ist die Stadt bei vielen Aktivitäten auf die Unterstützung durch Dritte angewiesen, seien es der Bund oder private Investoren im Rahmen von Public-Private-Partnership-Projekten. Landeseigene Grundstücke werden dem eigens dafür gegründeten Liegenschaftsfonds Berlin zur Verwertung übergeben und in der Regel an den Höchstbietenden verkauft. Das verbessert zwar kurzfristig die Einnahmesituation und trägt zum Schuldenabbau bei, reduziert aber gleichzeitig die städtischen Handlungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund ist das zeitweilige Interesse der Berliner Politik an einer Stadtentwicklung „von unten“ durch kleinere, lokale Akteure wie Baugemeinschaften oder Zwischennutzer zu verstehen: Es mangelte lange Zeit schlicht an Alternativen. Viele Grundstücke lagen und liegen auch heute noch brach, weil sich kein Investor findet, der die vom Eigentümer oder Projektentwickler erwarteten Preise zahlen möchte.

Dagegen existieren einige Zwischennutzungsprojekte wie der RAW Tempel oder das YAAM schon mehr als ein Jahrzehnt und haben einen dauerhaft positiven Einfluss auf die umgebenden Quartiere (vgl. Christiaanse 2011: 60-61). Bereits 2002 nannte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die „Entwicklung von Zwischennutzungskonzepten für Langfrist-Potenziale“ (SenStadt 2002: 10) als einen wichtigen, zu konkretisierenden Ansatz, um das Ziel einer nachhaltigen Stadt-



entwicklung zu erreichen. Mit der Publikation „Urban Pioneers“ (SenStadt 2007) wurden dann die Möglichkeiten einer „Stadtentwicklung durch Zwischennutzung“ ausgelotet. Die von 2004 bis 2011 amtierende Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer (2009: 20) meinte sogar: „Das Erfolgsrezept der Hauptstadt heißt ‚Zwischennutzung‘“. Als ein Ergebnis dessen werden seit dem Jahr 2011 auf dem Tempelhofer Feld erstmals in Berlin Zwischennutzungsprojekte institutionalisiert im Planungsprozess eingesetzt (vgl. Heilmeyer 2011 und 2.4.3).

#### **Exkurs: Der Liegenschaftsfonds Berlin**

Der Berliner Liegenschaftsfonds (LGF) wurde im Jahr 2001 gegründet und hat den Auftrag „Flächen und Immobilien aus dem nicht betriebsnotwendigen Vermögen des Landes Berlin“ (LGF 2011: 8) zu verkaufen. Weiterhin werden die Liegenschaften bis zu ihrem Verkauf vermietet und bewirtschaftet. Mit der Einrichtung des LGF sollte die Liegenschaftspolitik des Landes und der zwölf Bezirke vereinheitlicht und professionalisiert werden. Während anfangs nur zum Höchstgebot verkauft wurde, besteht seit 2011 auf Beschluss des Abgeordnetenhauses auch die Möglichkeit, dem Käufer mit dem besten Konzept für eine Fläche den Zuschlag zu erteilen, so dass das Erzielen des maximalen Gewinns nicht immer oberstes Ziel ist (ebd.: 9). Zudem ist bereits seit 2005 eine Zwischennutzung der Immobilien durch „förderungswürdige oder gemeinnützige Vorhaben“ möglich, solange dies kostendeckend geschieht (ebd.: 19).

Im Zeitraum von 2001 bis 2012 wurden rund 6.300 Immobilien mit insgesamt 16 Millionen Quadratmeter Fläche durch den Liegenschaftsfonds verkauft und dabei mehr als 2,4 Milliarden Euro Erlöst (LGF 2013: 4-5). Im gleichen Zeitraum wurden 153.000 Quadratmeter Flächen temporär vermietet, dazu zählen auch kurzzeitige Vermietungen an Filmproduktionen, Zirkusse oder Veranstaltungen. In den Jahren 2008 bis 2012 gab es 178 solcher Zwischennutzungs-Mietverträge über eine Gesamtfläche von ca. 65.000 Quadratmeter (ebd.: 11).

### **4.3 Flächenangebot für Zwischennutzungen**

„Raum schien zu Beginn der Neunziger kurzfristig frei verfügbar, und diese greifbaren Möglichkeiten hinter Gattern, in Kellern und Hinterhöfen forderten geradezu euphorische Zweckentfremdungen“ (Fezer & Wieder 2004: 74).

Als Folge der im vorigen Abschnitt dargestellten Entwicklungen lagen in Berlin im Jahr 2010 mehr als 5.000 Grundstücke brach (LaFond 2010: 61). Im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt 2011) werden knapp 3.200 Hektar als Brachfläche klassifiziert, was 3,6 Prozent des Berliner Stadtgebietes entspricht. Da kleinere Brachflächen in bebauten Arealen aus methodischen Gründen nicht erfasst werden konnten, dürfte dieser Anteil tatsächlich noch

höher liegen<sup>37</sup>. Diese nicht genutzten Grundstücke sind teils nur wenige hundert Quadratmeter groß, aber es gibt auch mehrere Hektar große Areale. Sie befinden sich überall im Berliner Stadtgebiet, wenn auch die Mehrzahl außerhalb des S-Bahnringes liegt. Einige sind teilweise überbaut, während andere komplett unversiegelt sind. Kategorisiert nach ihrer vorigen Nutzung lassen sich die folgenden Typen unterscheiden.

#### **4.3.1 Industrie- und Gewerbeflächen**

Aufgrund von Strukturwandel und Standortverlagerungen gab es im Jahr 2007 über 500 Hektar aufgegebene Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet – vor allem im Ostteil der Stadt (SenStadt 2007: 29). Dazu zählen neben großflächigen Fabrikanlagen in Gewerbegebieten auch zahlreiche leerstehende Gewerbestandorte in Wohngebieten. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude ist oft nur eingeschränkt oder mit erheblichen Baumaßnahmen und Investitionen möglich, da die Immobilien speziell für die ursprüngliche Verwendung konzipiert wurden. Zudem finden sich auf vielen Flächen Altlasten, so dass eine neue Nutzung dort erheblich kostenaufwendiger ist als die eines vergleichbaren Grundstücks in einem erstmalig erschlossenen Gewerbegebiet. Die meisten Industrie- und Gewerbeflächen gehören Privateigentümern und Unternehmen. Sie sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Während einige der ehemaligen Fabriken bereits temporär genutzt werden, steht ein Großteil der Immobilien leer, vor allem, wenn sie sich außerhalb der Innenstadt befinden.

#### **4.3.2 Verkehrsflächen**

Zu den aufgegebenen Infrastrukturflächen gehören Häfen und Lagerhäuser, Bahnanlagen und Bahnhöfe sowie Flughäfen. Die Ursache dafür ist vor allem eine veränderte Organisation im Logistikbereich, die viele innerstädtische Standorte überflüssig macht (Hofmann 2010). Erhebliche Verkehrsströme wurden von der Bahn und den Wasserstraßen auf die Straße verlagert. Zudem waren aufgrund der Teilung der Stadt in Berlin einige Infrastruktureinrichtungen doppelt vorhanden und wurden deshalb nach der Wiedervereinigung aufgegeben. In der Regel handelt es sich um zusammenhängende Flächen, die zehn Hektar oder größer sind. Sie befinden sich überwiegend im Besitz nur eines Eigentümers – wie der Deutschen Bahn oder der öffentlichen Hand. Beispiele sind der ehemalige Osthafen (10 Hektar), das ehemalige RAW-Gelände an der Warschauer Straße (10 Hektar) und das Tempelhofer Feld (356 Hektar). Auf vielen Verkehrsflächen finden oder fanden auch Zwischennutzungen statt (SenStadt 2007: 29-32).

---

<sup>37</sup> Die Klassifizierung der Flächentypen erfolgt auf Blockebene, d.h. wenn der überwiegende Anteil eines Blocks genutzt wird, zählt dieser nicht als Brache und brach liegende Grundstücke innerhalb des Blockes werden nicht berücksichtigt.

### **4.3.3 Ehemaliger Mauerstreifen und Militärflächen**

Die Flächen entlang der früheren Berliner Mauer stellen ein stadt spezifisches Raumpotential dar. Am Rand des jeweiligen Stadtgebiets gelegen, blieben viele Grundstücke sich selbst überlassen. Von Ausnahmen, wie dem Kulturforum am Potsdamer Platz, abgesehen, wurden Kriegsbrachen nicht bebaut und bestehende Strukturen, wie Bunkeranlagen, nicht beseitigt. In Ost-Berlin wurden zudem noch umfangreiche Flächen in der direkten Umgebung der Mauer freigeräumt und für die Grenzsicherungsanlagen genutzt. Nach der Wiedervereinigung entstand dadurch ein enormes Freiflächenangebot von rund 300 Hektar entlang der früheren Grenze, sowohl im Stadtzentrum als auch in den Randbezirken (SenStadt 2002: 61). Auch wenn inzwischen viele Grundstücke wieder bebaut sind oder als Grünfläche genutzt werden, so gab und gibt es doch einige Zwischennutzungen in diesem Gebiet. Gleiches gilt für die Flächen (rund 1.350 Hektar), die bis in die 1990er Jahren durch die Alliierten sowie bis 1990 durch die Nationale Volksarmee und das Ministerium für Staatssicherheit der DDR genutzt wurden (ebd.).

### **4.3.4 Baulücken**

Im Jahr 2005 gab es circa 1.000 Baulücken in der Innenstadt (Bodenschatz u. a. 2005). Ende 2011 gibt es laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung immer noch ungefähr 650 (SenStadt 2012). Einige von ihnen gehen auf Bombenschäden aus dem Zweiten Weltkrieg zurück, andere wurden in den Nachkriegsjahren im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen (sog. Kahlschlagsanierung) oder Autobahnplanungen geschaffen (Oswalt 2000: 53). Es handelt sich in der Regel um Flächen, die kleiner als 1.000 Quadratmeter sind, in ihrer Summe aber gut 140 Hektar ausmachen (SenStadt 2012). Sie befinden sich zumeist im Besitz von privaten Einzeleigentümern, teilweise aber auch von Projektentwicklern, Gewerbebetrieben oder dem Land Berlin. Einige werden schon jahrelang von Autohändlern oder anderen Gewerben genutzt, während andere umzäunt und dicht mit Vegetation bewachsen sind und höchstens informell als Platz für den Hunderauslauf dienen. Da Baulücken oft inmitten von Wohngebieten liegen, sind sie besonders begehrte Orte für Zwischennutzer. Durch die aktuell zunehmende Wohnbautätigkeit wird sich die Zahl der Baulücken innerhalb des S-Bahn-Rings in den kommenden Jahren voraussichtlich deutlich reduzieren.

### **4.3.5 Stadtumbau- und Friedhofsflächen**

Im Rahmen des Stadtumbaus Ost entstanden etliche Abriss- und Rückbauflächen in Großwohnsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Neben Wohnhäusern wurden vor allem nicht mehr genutzte Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten oder Schulen, abgerissen. Die Flächen machen insgesamt ca. 140 Hektar aus und befinden sich überwiegend im Besitz des Lie-

genschaftsfonds Berlin sowie teilweise im Fachvermögen der Bezirke (SenStadt 2007: 33). Die Flächen des Liegenschaftsfonds sollen verkauft werden. Viele Flächen stehen damit für eine Zwischennutzung zur Verfügung. Gleiches gilt auch außerhalb von Stadtumbaugebieten, da aufgrund des demographischen Wandels und der Haushaltsnotlage Berlins zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen oder Schwimmbäder, aufgegeben wurden.

Weiterhin sollen aufgrund demografischer und sozialer Veränderungen 40 Prozent der aktuellen Friedhofsflächen perspektivisch aufgegeben werden, da die Zahl der Sterbefälle in Berlin seit 1970 deutlich zurückgegangen ist. Eine zunehmend andere Bestattungskultur (Urnen- statt Erdbeseitigungen) sorgt für einen zusätzlichen Rückgang des Flächenbedarfs (SenStadt 2006). Auf dem überwiegenden Teil dieser Flächen sind aufgrund des Friedhofgesetzes nur grüne Zwischennutzungen möglich (ebd.: 20). Die betroffenen Friedhöfe befinden sich alle im Besitz des Landes Berlin und der Kirchen und liegen vor allem in den Außenbezirken und am Innenstrand. Langfristig stehen bis zu 320 Hektar Fläche zur Verfügung (SenStadt 2007: 34).

#### **4.4 Flächennachfrage durch Zwischennutzer**

„Berlin ist ein Ort für energische und hungrige oder für müde und verlorene Typen - jedenfalls für Typen, die sich den Dingen vom Rande nähern“ (Bude 2001: 80-81).

Ein großes Angebot an Frei- und Brachflächen und leerstehenden Gebäuden ist zwar Voraussetzung dafür, dass eine Vielzahl von Zwischennutzungsprojekten in einer Stadt entstehen kann, aber keineswegs eine Garantie dafür. In vielen schrumpfenden Städten in Ostdeutschland oder im Ruhrgebiet finden sich ebenfalls etliche nicht genutzte Flächen und Räume, ohne dass die Zahl der Projekte vergleichbar groß wie in Berlin wäre (vgl. dazu auch Dissmann 2012). Der Soziologe Heinz Bude (2001: 7) spricht von einer „offene[n] Gelegenheitsstruktur“ im Berlin der 1990er Jahre, „die den Typ des unternehmerischen Einzelnen geradezu herausforderte“ (ebd.), seien es Künstler, Wissenschaftler oder Unternehmensgründer. Für ihn entwickelt sich diese Anziehungskraft der Stadt hauptsächlich aus dem Hauptstadttumzug. Ihre Ursprünge lassen sich aber noch deutlich weiter zurückverfolgen: „Berlin war als geteilte Stadt und durch ihre Insellage jahrzehntelang Anziehungspunkt für Kreative und Nonkonformisten“ (Novy-Huy in Ring/AA Projects & SenStadt 2013: 10).

Bereits seit den 1970er Jahren existierte in West-Berlin eine lebendige Subkultur, eine „Mischung aus Neuen Sozialen Bewegungen von HausbesetzerInnen bis Mieterinitiativen, Schwulenszene und studentischen Milieus“ (Bader 2005: 103). Ein Grund dafür war, dass die Einwohner der Stadt aufgrund des Viermächtestatus von der Wehrpflicht befreit waren, so dass viele Menschen nach West-Berlin zogen, die dem Staat und seinen Institutionen kritisch bis ablehnend gegenüber

standen. Aus diesem Milieu heraus entstand eine Protestbewegung gegen die geplanten und teilweise auch ausgeführten Flächenabriss von Gründerzeitbauten in Kreuzberg, die Platz für „modernen“ sozialen Wohnungsbau und Autobahnen schaffen sollten (Bader & Bialluch 2009: 93-95). Ihre Protagonisten besetzten leerstehende, oft zum Abriss vorgesehene Häuser oder mieteten sie günstig an, um sie zum selbstbestimmten Wohnen, Arbeiten und Feiern zu nutzen, während Wagendörfer Brachflächen okkupierten (Bader 2005: 102-103; von Borries 2011: 124-125; Vogt 2005a: 164-166; Rada 1997: 229-230).

Im Ostteil der Stadt lebten viele Künstler, Aussteiger und politisch Andersdenkende in den vernachlässigten und teilweise zum Abriss vorgesehenen Altbauwohnungen der Innenstadt, vor allem im Prenzlauer Berg, aber auch in Mitte und Friedrichshain. Auch dort gab es eine lebendig alternative, subkulturelle Szene (Vogt 2005a: 171-173). „Jugend- und Subkulturen sind typischerweise die ersten, die sich in armen Gegenden und heruntergekommenen Industriegebieten ansiedeln“, schreiben Nippe & Seiple (2010: 265), und arm und heruntergekommen waren Kreuzberg und Prenzlauer Berg in den 1970er und 1980er Jahren ohne Frage. In diesen beiden Milieus in Ost und West liegen nicht nur die Wurzeln der inzwischen weltbekannten Berliner Clubszene, sondern auch einiger Zwischennutzungsprojekte, so dass sie als wichtige Ausgangspunkte für eine Entwicklung gelten können, die neben dem Flächenangebot dazu führte, dass Berlin zur „Hauptstadt der Zwischennutzungen“ wurde.

Nach dem Mauerfall 1989 kam es auch in Ost-Berlin zu etlichen Hausbesetzungen und der Schwerpunkt der subkulturellen Aktivitäten verlagerte sich dorthin, wo unzählige leere Gebäude und Areale zu finden waren, die viel Raum für die Szene boten: „Raves take place largely in post-industrial landscapes, [...] obsolete industrial infrastructure is juxtaposed to state of the art technology to create a surreal, almost virtual world – a fun factory“ (Richard & Kruger 1998: 163). Neben Clubs wurden Werkstätten, Bars und Galerien, Ateliers oder Off-Kinos eingerichtet – oftmals informell und nur temporär, so lange wie die Eigentumsverhältnisse noch ungeklärt waren. Gleichzeitig kamen junge Künstler und Kreative aus ganz Deutschland und aller Welt in die Stadt, die so viel günstigen Raum zur Selbstverwirklichung bot wie kaum eine andere und aufgrund der Umbruchsituation noch bis weit in die 1990er Jahre vergleichsweise wenig reguliert war. Bis Mitte der 2000er Jahre war es in Berlin aufgrund des immer noch relativ hohen Leerstands verhältnismäßig leicht möglich, Räume unkompliziert für einen kurzen Zeitraum für Partys oder Ausstellungen anzumieten (Schwanhäuser 2005). So etablierte sich Berlin als Gravitationszentrum der Subkultur und bekam ein Image als kreative und „coole“ Stadt, was wiederum vermehrt junge, kreative Menschen anzog, die ihre Ideen verwirklichen wollten und dafür neue (und günstige) Räume suchten (vgl. Krätke 2005: 80-83; Bude 2001; Lange 2007).

#### 4.5 Berlin – Vorreiter oder Sonderfall?

„Städte sind voller terrains vagues. Ein Ort, der sie nicht hat, ist keine Stadt.“ (Saskia Sassen in Sassen & Oswalt 2013: 109)

Die jahrzehntelange Teilung der Stadt, die unzähligen Freiflächen und leerstehenden Gebäude, die gescheiterten Weltstadtplanungen der 1990er Jahre, die äußerst lebendige Kulturszene, die niedrigen Lebenshaltungskosten – alles scheinbar singuläre Bedingungen, die den „Zwischennutzungsboom“ in der Hauptstadt ermöglichten und Berlin zunächst von anderen Städten unterscheiden. Dennoch ist Berlin keinesfalls ein Spezialfall, da viele der zugrunde liegenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prozesse deutschland- und europaweit zu beobachten sind: die Aufgabe innerstädtischer Industrieflächen und Standortverlagerungen, das Fehlschlagen großer stadtplanerischer Projekte, die Alterung der Bevölkerung und der wirtschaftliche Strukturwandel (vgl. auch Kapitel 2.1). Auch gibt es in Berlin sowohl Gebiete mit sehr hoher Flächennachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot (beispielsweise Teile von Prenzlauer Berg) als auch Stadtteile mit sehr entspannten Grundstücksmärkten (beispielsweise Hellersdorf). Deshalb ist die Übertragung der Berliner Erfahrungen auf andere Städte und Regionen in gewissem Maße durchaus möglich: Überall dort, wo es länger anhaltende Leerstände in größerem Umfang gibt, wo keine neuen Nutzungen in Aussicht sind und wo zugleich eine gewisse Nachfrage durch potentielle Nutzer besteht, können Zwischennutzungen eine Alternative bieten. Das gilt nicht nur für Regionen mit schrumpfender oder stagnierender Bevölkerung, denn auch in Wachstumsgebieten können sich Planungslücken ergeben oder aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse Grundstücke über Jahre ungenutzt bleiben. Daher ist Berlin eher Vorreiter als Sonderfall und die dort gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen über die Motive und Ziele von Zwischennutzern und Eigentümern können auch für andere Städte und Regionen Relevanz besitzen.

## 5 Ergebnisse der empirischen Untersuchung

Im Folgenden werde ich die Ergebnisse meiner empirischen Untersuchung darstellen, um die in Kapitel 1.2 aufgestellten Forschungsfragen zu beantworten. Zunächst gebe ich in 5.1 eine Übersicht über die räumliche Verteilung der recherchierten Zwischennutzungsprojekte in Berlin. Danach erfolgt in Unterkapitel 5.2 eine detaillierte Vorstellung der zwölf genauer untersuchten Fallbeispiele. Grundlage dafür sowie für alle weiteren Auswertungen sind die qualitativen Interviews mit Nutzern, Eigentümern und weiteren Beteiligten. In den darauffolgenden Abschnitten 5.3 und 5.4 stelle ich Motive und Ziele von Zwischennutzern und Eigentümern dar; bevor ich schließlich die Sicht der kommunalen Planung auf das Phänomen Zwischennutzung analysiere.

### 5.1 Zwischennutzungsprojekte und ihre räumliche Verteilung in Berlin

Ziel des folgenden Abschnittes ist es, die Lage der recherchierten Zwischennutzungsprojekte in Berlin sowie die Unterschiede zwischen ihnen in Abhängigkeit von bestimmten Merkmalen wie der Nutzungsart oder dem Projektbeginn darzustellen. Damit soll die erste Forschungsfrage beantwortet werden: Welche Zwischennutzungsprojekte gibt es in Berlin, was sind ihre Charakteristika und an welchen Standorten befinden sie sich? Neben bereits beendeten und aktuell bestehenden wurden auch inzwischen längerfristig gesicherte Projekte aufgenommen, falls es sich zu Projektbeginn um eine Zwischennutzung handelte. Darüber hinaus wurden auch Projekte im Planungsstadium berücksichtigt, soweit entsprechende Informationen vorlagen. Entscheidend für die Projektauswahl war die Definition einer Zwischennutzung entsprechend den Kapiteln 2.2.2 und 3.3: Die Projekte sind von Beginn an temporär gedacht und unterscheiden sich in ihrer Nutzung sowohl von der vorherigen als auch von der geplanten neuen Nutzung der Fläche. Zudem handelt es sich um neuartige Zwischennutzungen auf Frei- und Brachflächen, deren geplante Nutzungsdauer mindestens sechs Monate und höchstens zehn Jahre beträgt. Insgesamt wurden 131 Grundstücke und 114 unterschiedliche Zwischennutzungsprojekte erfasst. Die Differenz zwischen der Anzahl der Grundstücke und der Projektanzahl ergibt sich durch Standortverlagerungen, Projekte mit mehr als einem Standort sowie Grundstücke, die von verschiedenen Projekten zwischengenutzt wurden. Eine komplette Übersicht über alle erfassten Projekte findet sich im Anhang 7.5.

Knapp 100 oder drei Viertel der Grundstücke, auf denen Zwischennutzungen stattfanden oder - finden, liegen innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes. Die beliebtesten Standorte sind die Ortsteile Mitte und Friedrichshain, in denen sich mit 33 bzw. 28 jeweils mehr als ein Fünftel der Grundstücke befindet. Generell konzentrieren sich die Standorte im ehemaligen Ost-Berlin: Rund 100 und damit mehr als 75 Prozent befinden sich dort. Eine wichtige Ursache dafür ist das – im Ver-

gleich zum ehemaligen West-Berlin – sehr viele größere Angebot von Freiflächen, da durch die schlagartige Systemtransformation nach 1989 in kurzer Zeit viele Flächen gleichzeitig brachfielen (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 4.2). In Tabelle 4 ist die Verteilung der Zwischennutzungsstandorte auf die Berliner Altbezirke dargestellt.

**Tabelle 4: Zwischennutzungsstandorte nach Bezirk und Lage**

Altbezirk	Standorte	Lage in der Stadt	
Mitte	33	innen	Ost
Friedrichshain	28	innen	Ost
Tiergarten	10	innen	West
Prenzlauer Berg	10	innen	Ost
Köpenick	8	außen	Ost
Kreuzberg	8	innen	West
Lichtenberg	7	außen	Ost
Treptow	6	außen	Ost
Marzahn	4	außen	Ost
Neukölln	4	außen	West
Charlottenburg	2	innen	West
Hellersdorf	2	außen	Ost
Reinickendorf	2	außen	West
Tempelhof	2	außen	West
alle anderen	5	-	-
Berlin gesamt	131	-	-

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

Ein weiteres auffällig Lagemerkmal von Zwischennutzungen ist das Wasser: 36 und damit mehr als ein Viertel aller recherchierten Grundstücke liegt am Wasser. In Verbindung mit den überwiegend innerstädtischen Lagen sind es also meist zentrale, angebundene und attraktive Standorte, die von Zwischennutzern genutzt werden.

Außerhalb des S-Bahn-Rings gibt es vergleichsweise wenige Zwischennutzungsprojekte, obwohl das Angebot an Brach- und Freiflächen und leerstehenden Gebäuden in den Außenbezirken deutlich höher ist. Dort sind die meisten Projekte in den Bezirken Treptow-Köpenick und Lichtenberg zu finden, wobei auch innerhalb dieser Bezirke die Projekte eher in den innenstadtnahen Bereichen ansässig sind.



## Nutzungsart nach Projekt

Viele Zwischennutzungsprojekte lassen sich mehr als einer Nutzungskategorie zuordnen, da Flächen parallel durch verschiedene Gruppen und für verschiedene Aktivitäten genutzt werden. Um die Zuordnung zu genau einer Kategorie für die folgende Tabelle und Karte zu ermöglichen, wurde deshalb die dominierende Nutzung auf der Fläche berücksichtigt.

**Tabelle 5: Anzahl der Zwischennutzungsprojekte nach Nutzungsart und Lage**

Nutzungsart	Projekte gesamt	Lage in Berlin		Wasserlage
		innen	außen	
Gastronomie und Clubs	33	29	4	20
Grün und Gärten	20	8	12	0
Kunst und Kultur	18	18	0	3
Freizeit und Sport	12	8	4	1
Soziale Projekte	11	6	5	2
Anderes Gewerbe	9	8	1	0
Wagendörfer	8	7	1	1
Sonstige	3	1	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>85</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

Anmerkung: innen = Standort innerhalb des S-Bahn-Ringes, außen = Standort außerhalb des S-Bahn-Ringes

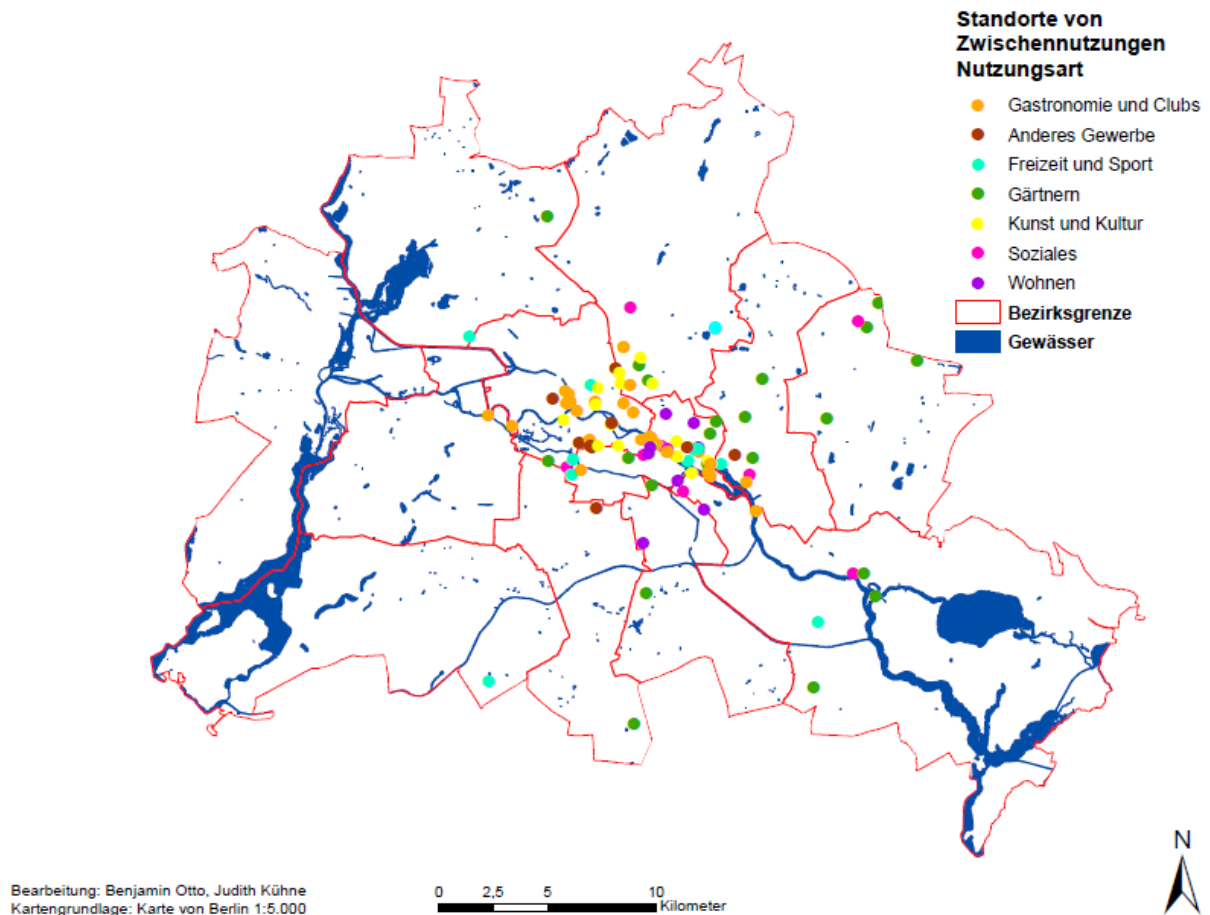
Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

Der am häufigsten auftretende Nutzungstyp ist die gastronomische Zwischennutzung. Dazu zählen Strandbars, Biergärten, Clubs, Cafés und Restaurants, die insgesamt 29 Prozent aller erfassten Projekte ausmachen. Bei den gastronomischen Nutzungen lässt sich eine deutliche Konzentration auf die Innenstadt feststellen: Nur vier der 33 Projekte liegen außerhalb des S-Bahn-Ringes. Zudem befinden sich 20 oder fast zwei Drittel der Standorte von gastronomischen Zwischennutzungen in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer, in der Regel die Spree. Insbesondere für Strandbars ist die Wasserlage ein Standortvorteil: „Wir haben genau danach gesucht, nach Wasserlagen, weil so ein Strand mit Wasser immer besser funktioniert“ (Interview Nutzer).

Die zweithäufigste Nutzungsart sind grüne oder gärtnerische Projekte wie Nachbarschaftsgärten oder interkulturelle Gärten. Zu diesem Typ zählen 20 Projekte (knapp 18 Prozent aller Projekte). Grüne und gärtnerische Zwischennutzungen befinden sich als einzige Zwischennutzungsart überwiegend außerhalb des S-Bahn-Ringes. Mit einem Anteil von 16 Prozent an allen recherchierten Projekten folgen künstlerische oder kulturelle Zwischennutzungen (18 Projekte insgesamt), die sich ausschließlich auf innerstädtische Standorte konzentrieren. Dazu zählen beispielsweise Kunstinstallationen, aber auch Theaterprojekte oder Ausstellungsräume. Hinzu kommen zwölf freizeit- und sportorientierte Nutzungen wie Beachvolleyball (11 Prozent aller Projekte),

elf soziale Projekte (10 Prozent), neun sonstige gewerbliche Nutzungen (8 Prozent), acht Wagendörfer (7 Prozent) und drei Projekte, die sich nicht in diese Kategorien einordnen ließen.

**Abbildung 4: Zwischennutzungsprojekte nach Nutzungsart am aktuellen bzw. letzten Standort**

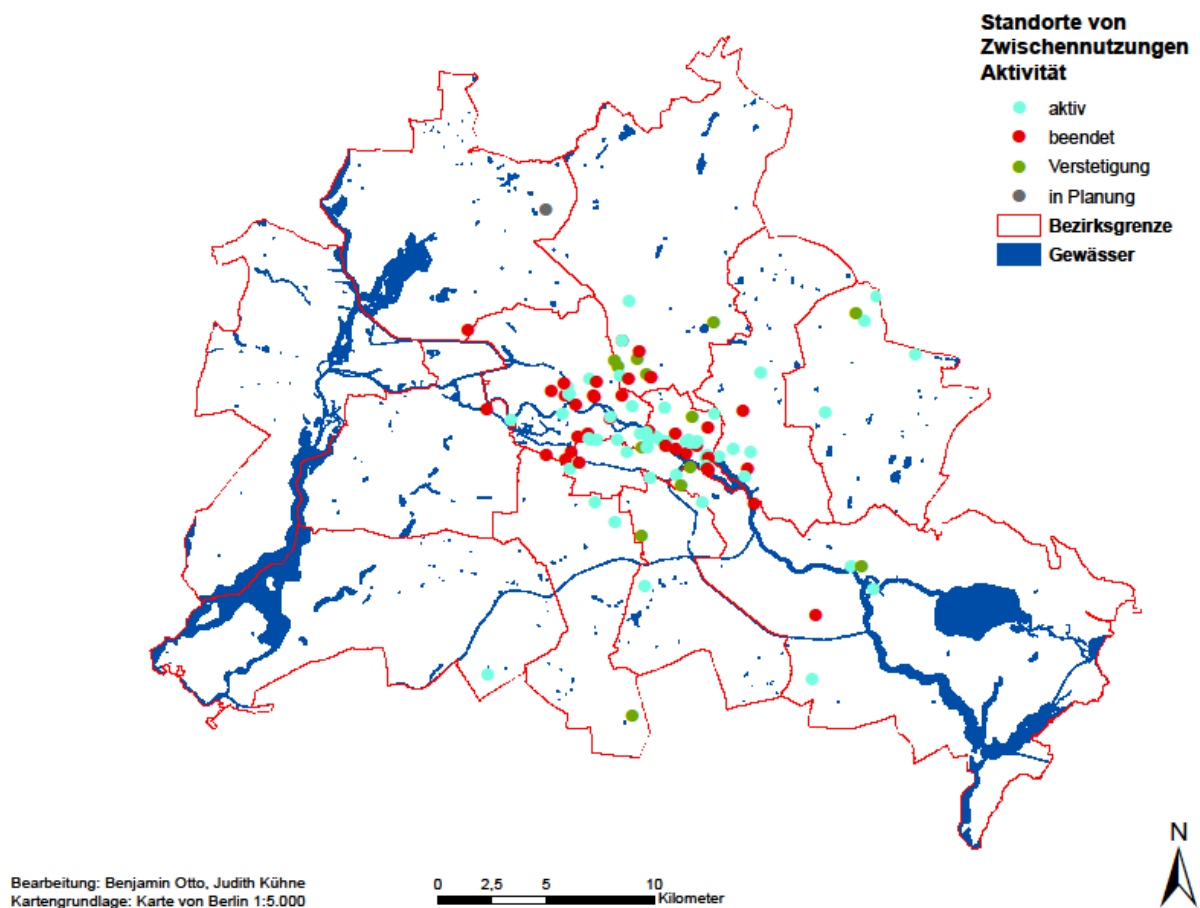


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

## Aktivität nach Projekt

Im August 2012 waren 56 und damit knapp die Hälfte aller erfassten Zwischennutzungsprojekte noch aktiv. 13 Projekte hatten sich dauerhaft etabliert. 42 und damit mehr als ein Drittel der Projekte waren bereits beendet und drei Projekte befanden sich noch in der Planungsphase. Berücksichtigt man lediglich die beendeten Projekte und frühere Standorte noch laufender Projekte, so lag die durchschnittliche Verweildauer eines Zwischennutzungsprojekts an einem Standort bei rund fünf Jahren. Dabei liegt die Spannweite zwischen einer Saison (6 Monate) für einige Strandbars und 22 Jahre für das Kunsthaus Tacheles.

**Abbildung 5: Zwischennutzungsprojekte nach Aktivität am aktuellen bzw. letzten Standort**

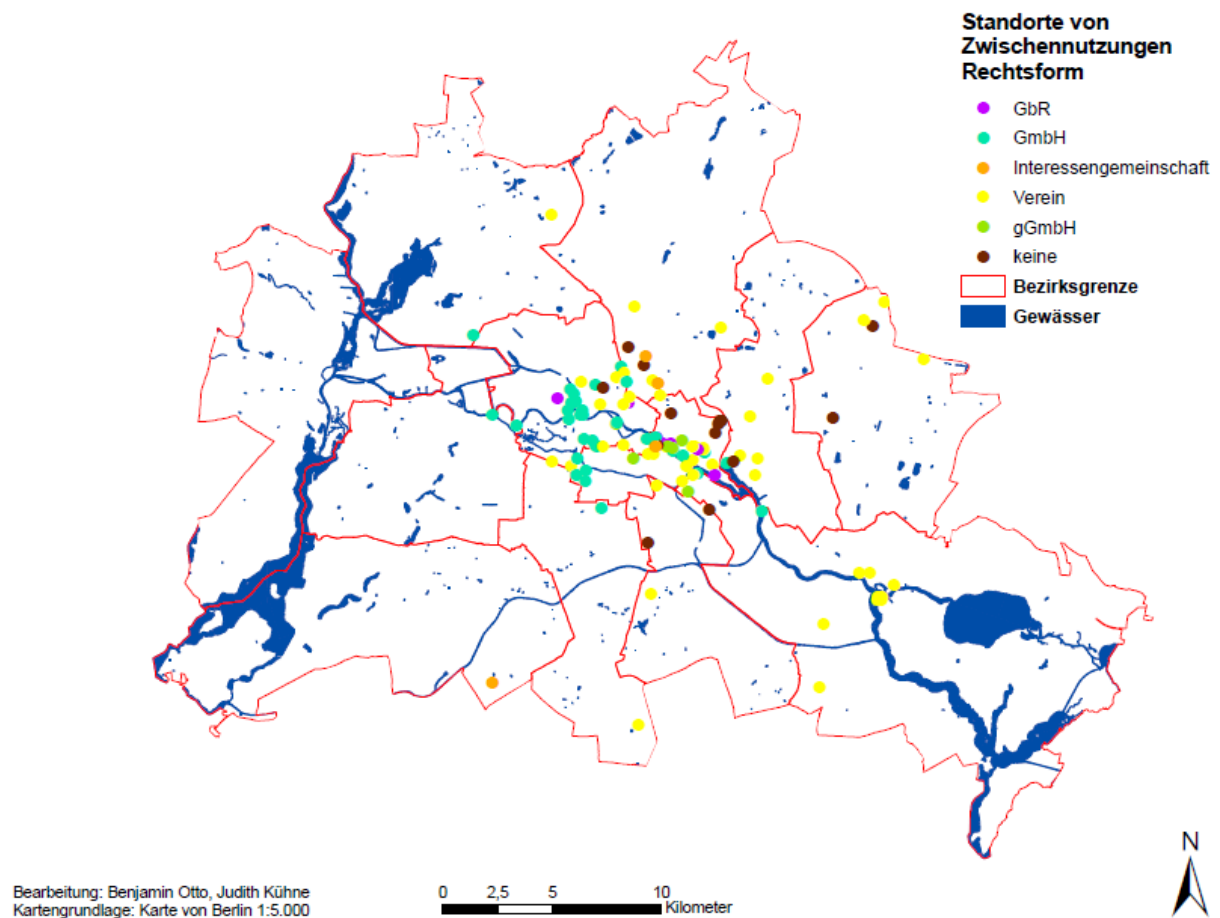


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

## Rechtsform nach Projekt

43 Prozent aller recherchierten Projekte haben eine Rechtsform wie GmbH oder GbR, die eine gewerbliche bzw. kommerzielle Nutzung nahelegen. Diese Projekte liegen überwiegend innerhalb des S-Bahn-Rings. In den Außenbezirken dominieren dagegen Projekte, die als Verein, Interessengemeinschaft oder ohne formelle Struktur organisiert sind – Rechtsformen, die eher für nicht gewerbliche Nutzungsarten sprechen.

**Abbildung 6: Zwischennutzungsprojekte nach Rechtsform am aktuellen bzw. letzten Standort**

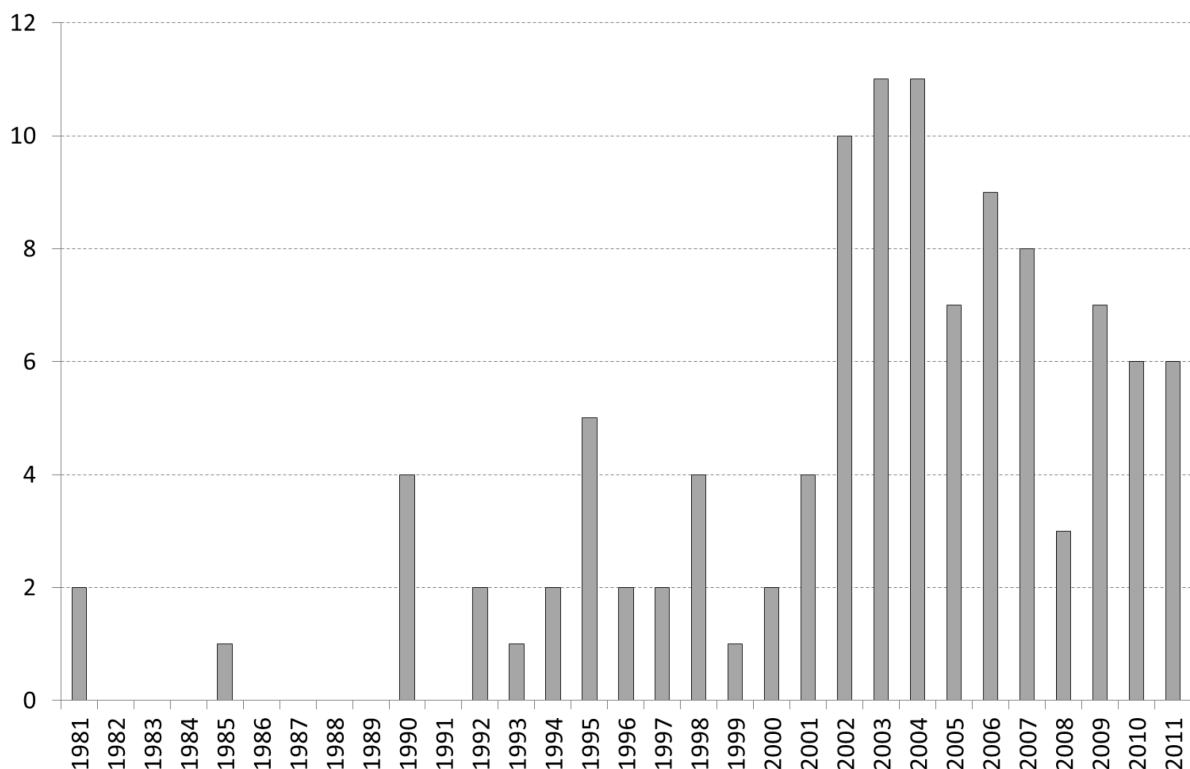


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

## Beginn der Zwischennutzung nach Standort

Nur 26 und damit nicht einmal jedes vierte der erfassten Projekte startete bereits vor dem Jahr 2000. Das liegt zum Teil in der Natur des Untersuchungsgegenstands: Zum Beginn der Recherche bereits beendete und relativ kurz andauernde Zwischennutzungen lassen sich im Nachhinein nur noch schwer rekonstruieren. Darüber hinaus gab es vor allem in der ersten Hälfte der 2000er Jahre einen kurzzeitigen Boom, als allein in den Jahren 2002 bis 2004 mehr als 30 Projekte entstanden.

**Abbildung 7: Zahl der Zwischennutzungsprojekte nach Startjahr**

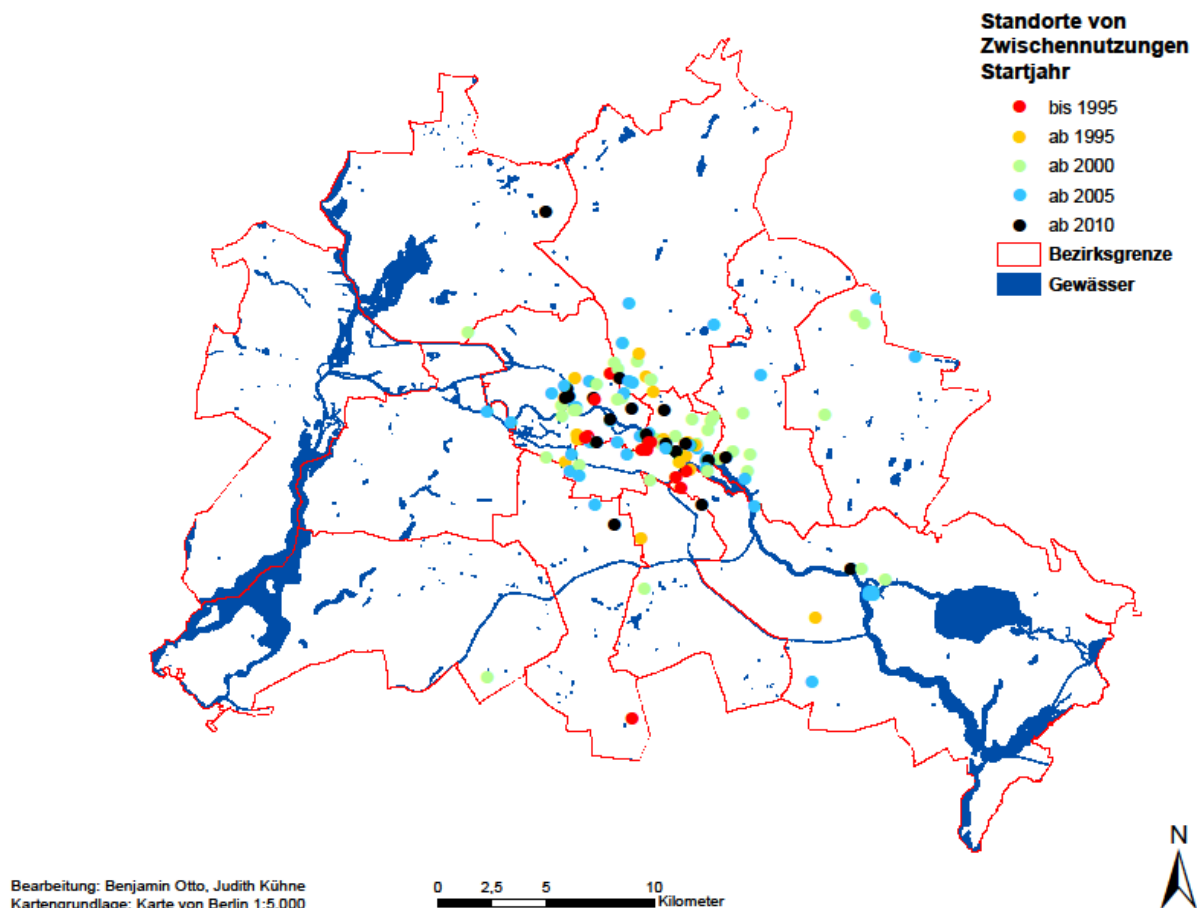


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

Vor allem die gastronomischen und gärtnerischen Projekte sind überwiegend nach dem Jahr 2000 entstanden. Die ersten Berliner Strandbars, der Oststrand in Friedrichshain und der Bundespressestrand im Regierungsviertel, öffneten 2002 bzw. 2003 ihre Pforten. In den folgenden Jahren entstanden überall im Stadtgebiete weitere Strandbars. Zwischennutzungsprojekte wurden in den 2000er Jahren auch als Teil von Stadtumbaustrategien in Großwohnsiedlungen in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf etabliert, indem Rückbauflächen den Anwohnern als Garten- und Grabland zur Verfügung gestellt wurden. Dies trug neben ersten Verdrängungstendenzen durch den steigenden Flächendruck in der Innenstadt zu einer zunehmenden Ausbreitung von Zwischennutzungsprojekten in die Außenbezirke bei. Bis zum Jahr 2000 gab es dort nur vereinzelte Projekte wie den Mellowpark in Köpenick.

In Abbildung 8 sind die Standorte von Zwischennutzungen nach dem Beginn des ersten Zwischennutzungsprojektes dargestellt. Deutlich erkennbar ist die Konzentration der frühen Projekte auf die (östliche) Innenstadt, während in den 2000er Jahren auch in der westlichen Innenstadt und den (östlichen) Außenbezirken viele Projekte entstehen. Überraschenderweise konzentrieren sich die Standorte der 2010er Jahre wiederum stärker auf die Innenstadtbezirke. Es handelt sich dabei überwiegend um Strandbars oder Clubs, die oft nur für wenige Jahre existieren.

**Abbildung 8: Standorte von Zwischennutzungen nach Beginn der Zwischennutzung**

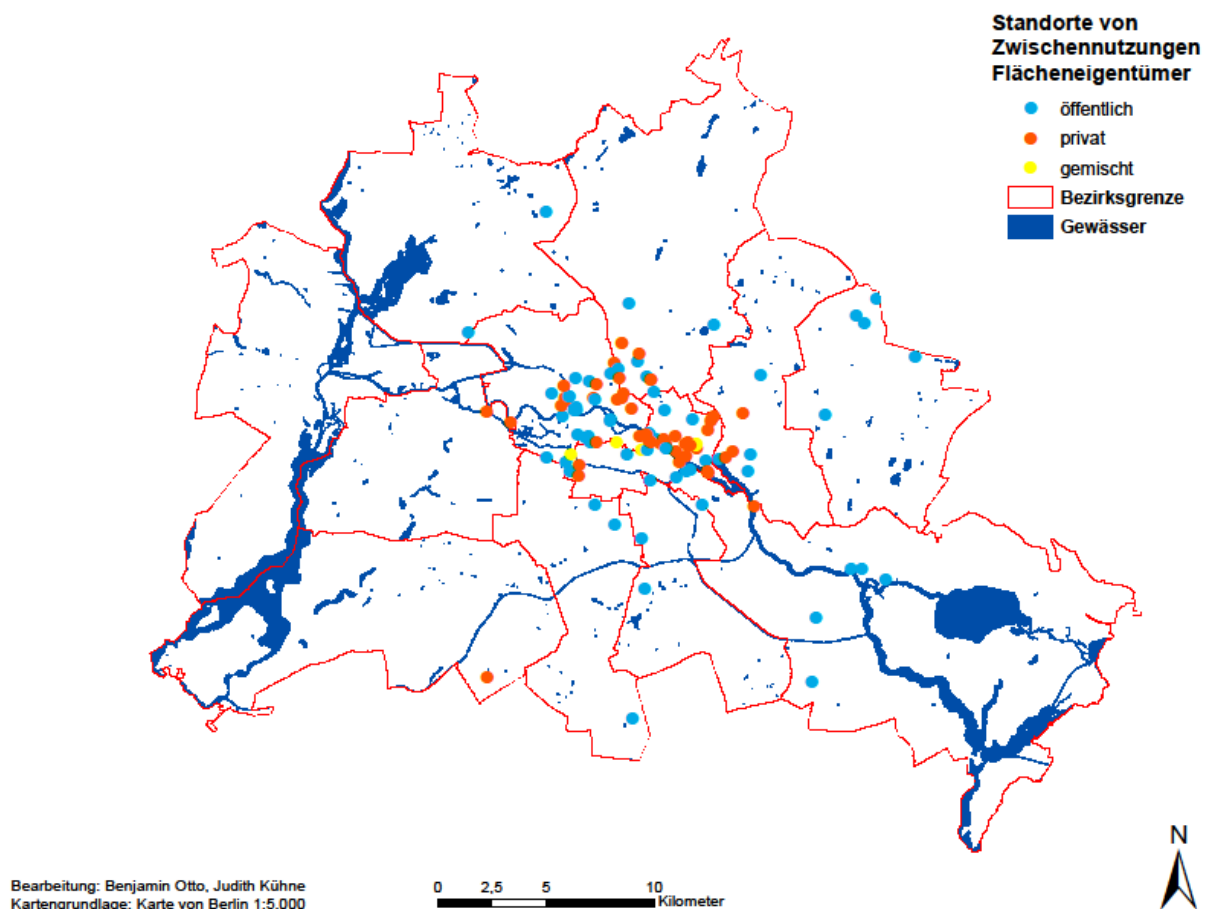


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

## Eigentümer nach Standort

Mehr als die Hälfte aller Grundstücke war beim Start des Zwischennutzungsprojektes im Besitz der öffentlichen Hand. Dazu zählen das Land Berlin, die Bezirke, der Liegenschaftsfonds Berlin, der Bund und öffentliche Unternehmen wie die BSR. Der Anteil der privaten Eigentümer betrug etwa 40 Prozent. Dazu zählen unter anderem Bauträger, Projektentwickler und Immobilienfonds, aber auch Einzeleigentümer. Die übrigen Flächen waren im gemeinsamen Besitz von öffentlichen und privaten Eigentümern. Die übrigen Flächen waren im gemeinsamen Besitz von öffentlichen und privaten Eigentümern.

**Abbildung 9: Standorte von Zwischennutzungen nach Art des Eigentümers**

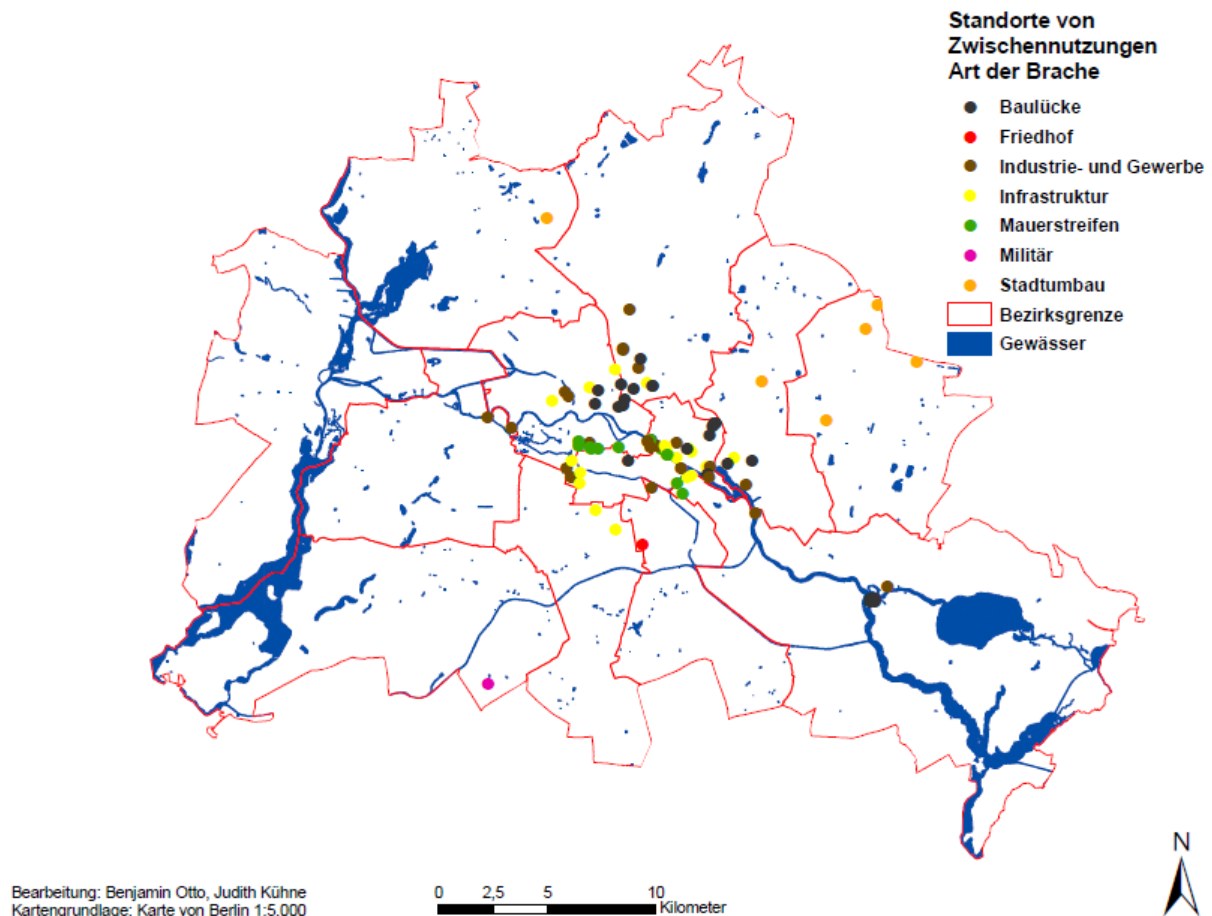


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

## Art der Brachfläche

Nicht für alle erfassten Standorte ließ sich die vorherige Nutzung ermitteln. Die häufigsten Brachflächentypen, auf denen Berliner Zwischennutzungsprojekte stattfinden, sind (oft kriegsbedingte) Baulücken, Flächen ehemaliger Infrastruktureinrichtungen (v.a. Bahnanlagen), frühere Gewerbestandorte und Grundstücke, die zum Mauerstreifen gehörten. In den Außenbezirken gibt es zudem etliche Projekte, die auf Stadtumbauflächen entstanden sind.

**Abbildung 10: Standorte von Zwischennutzungen nach Art der Brachfläche**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

Die Größe der Grundstücke spielt überraschenderweise keine Rolle bei der Frage, ob eine Zwischennutzung stattfinden kann. Gut 20 Projekte finden oder fanden auf Flächen mit weniger als 1.000 Quadratmetern statt, in der Regel Baulücken. Ebenfalls rund 20 Projekte stehen bzw. standen dagegen 10.000 Quadratmetern oder mehr zur Verfügung. Teilweise umfassen die Flächen sogar mehr als 50.000 Quadratmeter, beispielsweise beim RAW-Gelände oder beim Skulpturengarten Berlin Mitte, wobei dann in der Regel nur ein Teil der Fläche tatsächlich dauerhaft genutzt wird. Die Mediagröße der genutzten Grundstücke erreicht rund 4.500 bis 5.000 Quadratmeter, was der Fläche des Flohmarktes am Mauerpark entspricht, – wenngleich diese Zahl mit Vorsicht

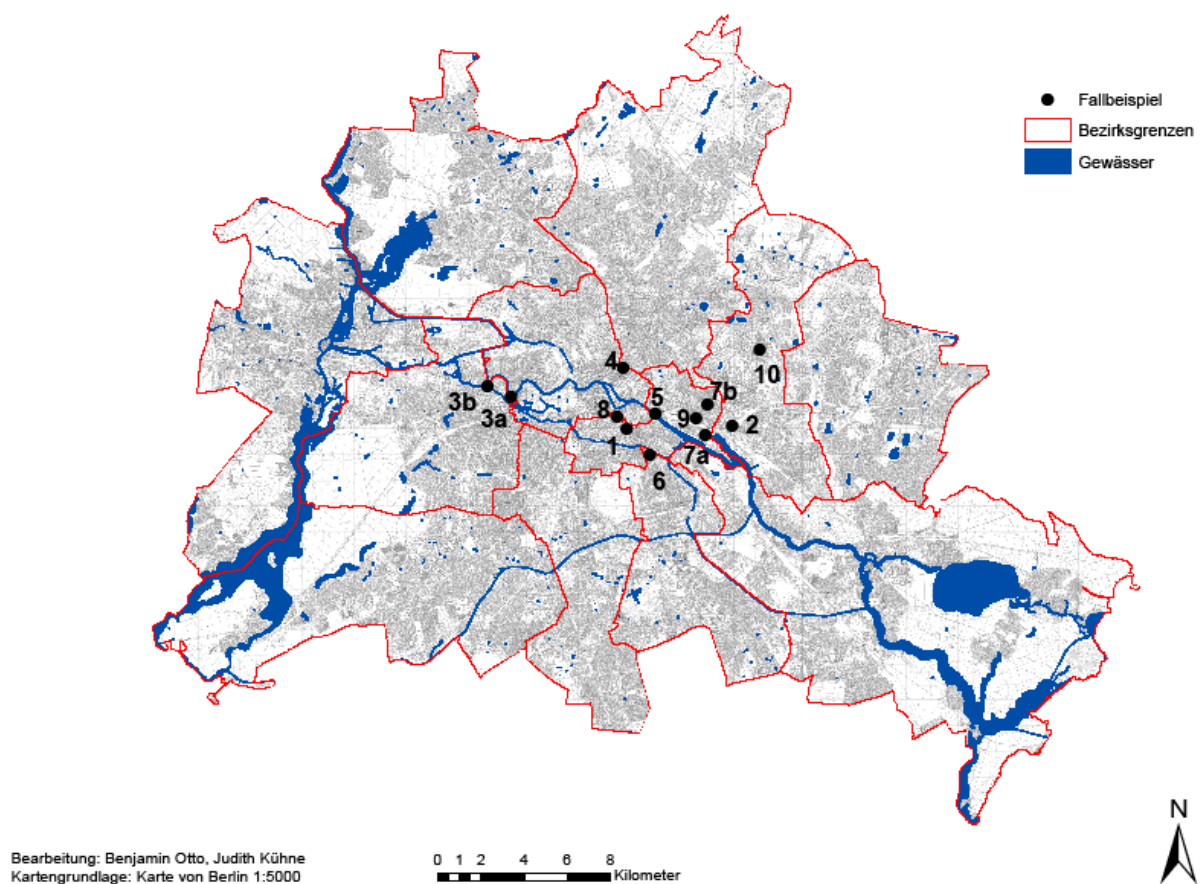


zu genießen ist, da mitunter keine Grundstücksgröße ermittelbar war und selbst wenn Angaben vorlagen, diese je nach Quelle deutlich variieren konnten.

## 5.2 Untersuchte Fallbeispiele

Im folgenden Kapitel stelle ich die zwölf genauer untersuchten Fallbeispiele<sup>38</sup> für Zwischennutzungsprojekte in Berlin vor: Wo in der Stadt befinden sie sich, welche Ideen stecken hinter den Projekten und wie ist ihre Entwicklung verlaufen? Die Darstellung ist relativ ausführlich, um die Bandbreite und Vielfalt von Zwischennutzungsprojekten in Berlin zu illustrieren.

**Abbildung 11: Standorte der ausgewählten Fallbeispiele in Berlin**



1 Prinzessinnengarten 2 BLO-Ateliers 3a The Box at the Beach/Beach at the Box 3b Playa Paradiso 4 Platoon Cultural Development 5 Maria am Ostbahnhof 6 Kids' Garden 7a Bürgergarten Laskerwiesen 7b Nachbarschaftsgarten Rosa Rose 8 Skulpturenpark Berlin\_Zentrum 9 Wagendorf Laster & Hänger 10 Interkultureller Garten Lichtenberg

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand Februar 2012

<sup>38</sup> Zwei weitere Projekte sind im Anhang 7.6 kurz dargestellt. Sie waren zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits beendet oder noch in Planung und wurden daher weniger intensiv analysiert.

### 5.2.1 Prinzessinnengarten

Der Prinzessinnengarten ist eine soziale, ökologische und mobile urbane Landwirtschaft am Moritzplatz in Kreuzberg. Das Projekt befindet sich seit 2009 auf einem landeseigenen Grundstück und ist als gemeinnützige GmbH (gGmbH) organisiert.

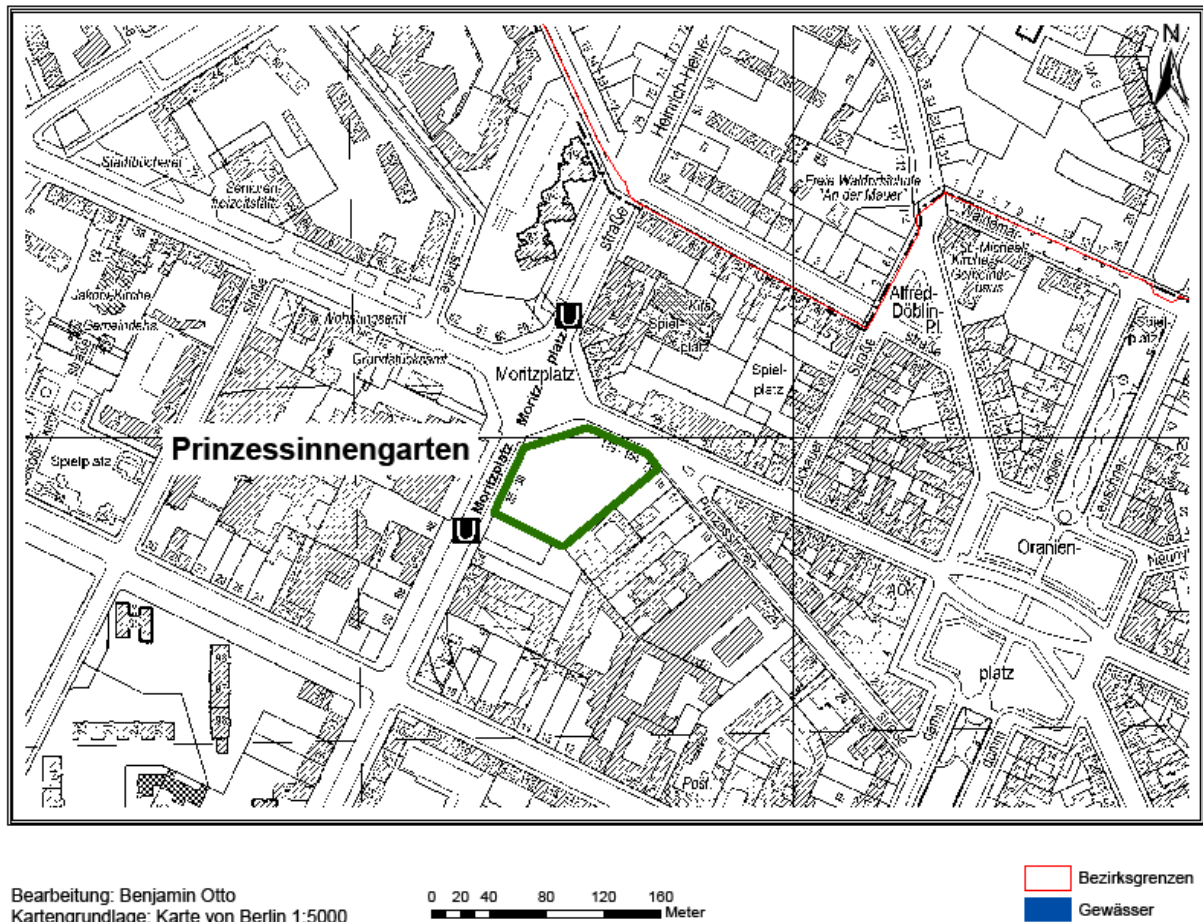
#### Überblick

<b>Rechtsform</b>	gemeinnützige GmbH
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Kreuzberg (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	Prinzenstr. 35-38/Prinzessinnenstr. 15
<b>Fläche</b>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Kaufhaus Wertheim bis 1945, danach Brache mit informellen Nutzungen und Zwischennutzung Flohmarkt
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern, Gastronomie
<b>Geplante Nutzung</b>	unklar, Grundstück stand zum Verkauf, kein Bebauungsplan
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch Liegenschaftsfonds Berlin (seit 2012: Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Nutzer</b>	<i>nomadisch grün</i> gGmbH, ehrenamtliche Gärtner/innen
<b>Vertrag</b>	Mietvertrag ursprünglich bis Ende 2010, danach jährliche Verlängerung, seit 2014 mehrjähriger Vertrag
<b>Start / Ende</b>	Sommer 2009 / aktueller Vertrag bis 2018
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://prinzessinnengarten.net">http://prinzessinnengarten.net</a> , Apin 2008 und 2011, Clausen 2012, <i>nomadisch grün</i> 2010, Nowakowski 2012

#### Lage des Grundstücks in der Stadt

Der Moritzplatz liegt im Norden Kreuzbergs, nur wenige Meter vom ehemaligen Grenzübergang Heinrich-Heine-Straße zwischen West- und Ost-Berlin entfernt. Bis 1945 waren der Platz und seine Umgebung dicht bebaut. Durch einen Bombenangriff kurz vor Ende des Zweiten Weltkriegs wurde ein Großteil der Bausubstanz zerstört, darunter auch das Wertheim-Kaufhaus, welches seit 1913 auf dem heutigen Grundstück des Prinzessinnengartens stand. Seit dem Abriss der Ruine Anfang der 1950er Jahre lag das 6.000 Quadratmeter große Grundstück brach. Durch seine Randlage innerhalb West-Berlins war eine Neubebauung wenig attraktiv, außerdem sahen die Verkehrsplanungen seit Ende der 1960er Jahre einen Zubringer zur Stadtautobahn im Bereich Moritzplatz vor (Nowakowski 2012; Clausen 2012: 21). Die direkte Umgebung der Fläche ist Richtung Süden und Westen von Gewerbebetrieben geprägt, während in den anderen Himmelsrichtungen Wohngebäude dominieren.

Abbildung 12: Umgebungskarte des Prinzessinnengartens



Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Anwohner und Interessierte können im Prinzessinnengarten ehrenamtlich Gemüse und Kräuter anbauen. Dabei steht nicht die Produktion von Lebensmitteln im Vordergrund: „Wir wollen ja nicht einfach Ackerbau betreiben – dann machen wir das im Land Brandenburg“ (Interview Nutzer). Vielmehr geht es primär um ökologische Bildung und die Vernetzung der Nachbarschaft. Das Ziel der Projektinitiatoren der *nomadisch grün gGmbH* ist es, wieder eine Beziehung zwischen den Stadtbewohnern, dem Boden und den dort wachsenden Pflanzen herzustellen. So finden Workshops zu gärtnerischen Themen statt, ebenso wie vielfältige Formen des informellen Lernens durch praktischen Austausch zwischen den Gärtnerinnen und Gärtnern (Clausen 2012: 33-34).

Der Anbau des Gemüses erfolgt in Bioqualität, also ohne Einsatz von Pestiziden und chemischem Dünger und mit biozertifiziertem Saatgut, bevorzugt von alten und seltenen Sorten. Zudem leben mehrere Bienenvölker auf dem Gelände. Es gibt keine abgesteckten Parzellen oder private Beete – das Gärtnern geschieht gemeinschaftlich und um des Gärtnerns willen. Die Ernte



wird in der angeschlossenen Gastronomie verarbeitet und an Restaurants, Läden und Besucher des Gartens verkauft. Darüber hinaus ist der Prinzessinnengarten auch ein Treffpunkt für die Nachbarschaft und somit ein Ort des Austausches zwischen den Kulturen und Generationen (nomadisch grün 2010). *nomadisch grün* ist zudem in der Kinder- und Jugendarbeit aktiv und kooperiert dabei mit Schulen und Kitas aus der Umgebung: Die Kinder kommen zum Gärtnern an den Moritzplatz und verarbeiten die Ernte später gemeinsam.

**Abbildung 13: Eingang zum Prinzessinnengarten (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme (Fotografin: Katharina Winter)

Alle Pflanzen wachsen in Hochbeeten, die aus wiederverwendeten Materialien wie Brot- und Holzkisten oder Kunststoffsäcken bestehen. Einerseits ist so ein Anbau unabhängig von der Bodenqualität möglich. Andererseits kann *nomadisch grün* dem Eigentümer auf diese Weise garantieren, dass die Fläche bei Kündigung des Vertrages schnell geräumt wird. Auch die Gastronomie und das Gerätelager befinden sich in umgebauten Containern und sind damit mobil. Das Projekt und die Arbeitsplätze von 15 bis 20 Menschen werden aus verschiedenen Quellen finanziert: Der Café- und Restaurantbetrieb sowie der Verkauf von Pflanzen und Ernte decken ca. ein Drittel der Kosten (Apin 2011). Der Rest wird durch kostenpflichtige Veranstaltungen und Führungen, Beratertätigkeiten, Spenden, Patenschaften für Beete und ehrenamtliche Arbeit gedeckt. Förder-



mittel vom Bund oder EU erhält der Prinzessinnengarten selbst nicht, sondern lediglich andere Projekte von *nomadisch grün* (Interview Nutzer; Clausen 2012: 31).

### Projektgeschichte

Das Projekt befindet sich seit Sommer 2009 auf dem landeseigenen Grundstück. Dieses war seit 2002 dem Liegenschaftsfonds Berlin (LGF) zur Verwertung übertragen. Bis dato waren allerdings sämtliche Verkaufsbemühungen gescheitert. Von Mitte der 1990er Jahre bis 2004 gab es einen Flohmarkt als Zwischennutzung auf dem Gelände. Die Nutzung endete, als ein Verkauf an einen Investor in Sicht war, der ein Einkaufszentrum mit inhabergeführten Läden errichten wollte (Apin 2008; Interview Eigentümer). Diese Pläne zerschlugen sich allerdings wieder. Danach wurde die Fläche informell von Anwohnern als Hundeauslaufgebiet genutzt. Bisher existiert kein Bebauungsplan für das Grundstück.

**Abbildung 14: Blick vom Prinzessinnengarten auf die umgebende Bebauung (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme (Fotografin: Katharina Winter)

Initiatoren des Projektes sind ein Historiker und ein Filmemacher, welche zusammen die gemeinnützige GmbH<sup>39</sup> *nomadisch grün* gegründet haben. Für ihre Projektidee suchten sie seit Ende 2008 eine passende Fläche in der Berliner Innenstadt. Erste Verhandlungen über ein Grundstück an der Spree, die sogenannte „Cuvrybrache“ an der Ecke Schlesische Straße/Cuvrystraße, scheiterten an den Bedenken des Eigentümers, das Projekt könne sich als zu erfolgreich und populär erweisen und somit der zügigen Verwirklichung der Projektentwicklung entgegenstehen<sup>40</sup> (van Duppen 2010: 101; Clausen 2012: 19). Dann bekamen die Initiatoren vom damaligen Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg einen Hinweis auf die Fläche am Moritzplatz (Interview Nutzer). Kurz nach der Kontaktaufnahme mit dem LGF stellte ein dortiger Mitarbeiter den Kontakt zu einem Fachgeschäft und Versandhandel für Künstler- und Architektenbedarf (*Modulor*) her. *Modulor* baute zu dieser Zeit das ebenfalls am Moritzplatz gelegene ehemalige Bechsteinhaus zu einem Kreativzentrum um und war deshalb an einer positiven Entwicklung auf der direkt gegenüberliegenden Wertheimbrache interessiert. Bei einem Treffen zwischen den Initiatoren des Gartens und den Gründern des Kreativhauses wurde schnell deutlich, dass beide „gleiche Ziele [...] und gleiche Vorstellungen von gesellschaftlicher Partizipation“ (Interview Vermittler) hatten, so dass sie eine Zusammenarbeit vereinbarten. Die Anmietung der Fläche erfolgte durch *Modulor* als Hauptmieter, da sich *nomadisch grün* noch in der Gründungsphase befand. *Modulor* vermietete dann die Fläche an *nomadisch grün* unter. Vor dem offiziellen Start der Nutzung im Juni 2009 wurde das Grundstück mit der Hilfe von Nachbarn und Freiwilligen von zwei Tonnen Müll befreit und teilweise gerodet, um Platz für die Beete zu schaffen (Clausen 2012: 25). Der erste Mietvertrag lief bis Ende 2010; *nomadisch grün* zahlte monatlich 2.300 Euro Miete inklusive Betriebskosten. Im Winterhalbjahr zog der Prinzessinnengarten in die Markthalle Eisenbahnstraße. Für das Jahre 2011 schlossen der LGF und *nomadisch grün* direkt miteinander einen einjährigen Mietvertrag. Neben einem weiteren Ausbau der Gartenaktivitäten am Moritzplatz wurden Ableggärten gegründet, darunter ein Nachbarschaftsgarten in der Berliner Oranienstraße und ein temporärer Garten in Hamburg. Die Gründer des Prinzessinnengartens streben an, einen Vertrag über mindestens drei Jahre für dieses oder auch ein anderes Grundstück abzuschließen, da nur so eine längerfristige Planung möglich ist. Zudem sind Fördermittel oft an eine gewisse Mindestdauer eines Projektes gekoppelt. Allerdings gab es lange keine offizielle Unterstützung von Seiten des Senats für das Projekt. Solange das Grundstück dem LGF zugeordnet war, stand der Verkauf des Grundstücks auf der Agenda und ein längerfristiger Mietvertrag war nicht möglich (Apin 2011).

---

<sup>39</sup> Die Gewinne einer gemeinnützigen GmbH müssen für gemeinnützige Zwecke verwendet werden und dürfen nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Im Gegenzug erhält die gGmbH Steuervergünstigungen.

<sup>40</sup> Die Cuvrybrache ist auch Ende 2014 noch unbebaut und der damalige Eigentümer hat das Grundstück inzwischen verkauft.

## Aktuelle Entwicklung

Im Jahr 2012 sollte das Grundstück erneut verkauft werden (vgl. im Folgenden <http://prinzessinnengarten.net>). Gegen die Verkaufspläne initiierten die Betreiber eine Petition, die mehr als 30.000 Menschen unterschrieben und die vom Bezirksparlament unterstützt wurde. Aufgrund des öffentlichen und politischen Drucks kam es zu keinem Verkauf und der LGF gab das Grundstück im Dezember 2012 zurück an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Im Oktober 2014 haben der Bezirk und die Initiatoren einen Pachtvertrag für die Fläche bis Ende 2018 geschlossen. Damit ist das Projekt am Standort Moritzplatz vorerst gesichert.

### 5.2.2 BLO-Ateliers

Auf dem Gelände der BLO-Ateliers arbeiten ca. 60 Künstler, Selbstständige und Gewerbetreibende in Ateliers und Werkstätten. Dafür nutzen sie sechs Gebäude des ehemaligen Bahnbetriebswerks Berlin-Lichtenberg-Ost (BLO). Das Gelände war seit Mitte 2004 für vorerst zehn Jahre von der Deutschen Bahn gemietet. Danach besteht die Option, den Vertrag zu neuen Konditionen um zweimal fünf Jahre zu verlängern.

#### Überblick

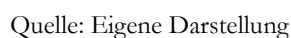
<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Rummelsburg (Lichtenberg)
<b>Adresse</b>	Kaskelstr. 55
<b>Fläche</b>	20.000 m <sup>2</sup> (davon 2.000 m <sup>2</sup> Gebäudefläche)
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Bahnbetriebswerk Berlin-Lichtenberg-Ost bis 2000
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gewerbe, Kultur
<b>Geplante Nutzung</b>	unklar: Bahn möchte das Grundstück verkaufen, kein Bebauungsplan
<b>Eigentümer</b>	Deutsche Bahn Holding (DB Immobilien)
<b>Nutzer</b>	<i>Lockkunst</i> e.V., ca. 60 Selbstständige und Künstler
<b>Vertrag</b>	Zehnjähriger Mietvertrag, Option auf zweimal 5 Jahre Verlängerung zu neuen Konditionen
<b>Start / Ende</b>	1. Juli 2004 / Vertrag bis 30. Juni 2014
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://www.blo-ateliers.de">www.blo-ateliers.de</a> , <a href="http://anschlaege.de">anschlaege.de</a> 2007, Pataczek 2014, SenStadt 2008

#### Lage des Grundstücks in der Stadt

Die BLO-Ateliers befinden sich unmittelbar am S-Bahnhof Nöldnerplatz im Bezirk Lichtenberg, rund einen Kilometer außerhalb des S-Bahnringes. Das Gelände ist planungsrechtlich als Bahnanlage gewidmet und wird von allen Seiten von Bahnanlagen und Schienen begrenzt. Es kann mit



**Abbildung 15: Umgebungskarte der BLO-Ateliers**



Der Verein *Lockkunst e.V.* hat einen Großteil des ehemaligen Bahnbetriebswerks gemietet und vermietet Räume und Werkstätten in den Gebäuden an kleine Gewerbetreibende und Kulturschaffende weiter. Durch dieses Modell ist der Verein finanziell unabhängig und bei anfallenden Reparaturen und Investitionen nicht auf externe Unterstützung durch die öffentliche Hand oder andere Geldgeber angewiesen. Die Freiflächen auf dem Grundstück werden nur teilweise genutzt: Als Parkplatz, temporär für Veranstaltungen und durch Mieter, wie einen Bildhauer, die einen großen Platzbedarf haben. Auf dem Gelände sind Unternehmen und Künstler aus unterschiedlichen Branchen und Bereichen vertreten, darunter eine Schlosserei, Maler, Toningenieure



und Metallgestalter. Durch die relativ große Entfernung zu den nächsten Wohnhäusern sind Arbeiten möglich, die viel Lärm oder Schmutz verursachen. Die Nachfrage nach den Räumen ist daher größer als das verfügbare Angebot: „Wir [sind] also komplett ausgebucht, haben jeden letzten Keller mittlerweile vermietet und trotzdem noch eine riesengroße Bewerbungsliste“ (Interview Nutzer).

**Abbildung 16: Eingang zu den BLO-Ateliers (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Der Verein und einzelne Mieter organisieren regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Schreibwerkstätten oder Theateraufführungen. Einmal im Jahr wird ein Tag der offenen Tür mit künstlerischem Rahmenprogramm veranstaltet, an dem sich die Künstler und Unternehmen vorstellen. Außerdem besteht eine Zusammenarbeit mit Schulen und es werden Workshops für Bildhauerei, Aktzeichnen und Modedesign angeboten (SenStadt 2008: 15).

### **Projektgeschichte**

Die Ursprünge der BLO-Ateliers liegen in der Ateliergemeinschaft *Milchhof e.V.* Diese war in Mitte in der Anklamer Straße auf dem Gelände einer ehemaligen Bolle-Meierei ansässig. Der Standort musste im Jahr 2003 für einen Schulerweiterungsbau aufgegeben werden. Als Ersatz

wurde dem Verein vom Bezirk Mitte eine ehemalige Schule in der Schwedter Straße angeboten. Dort waren aber nur noch lärmarme und nicht störende Tätigkeiten möglich, so dass einige Mitglieder des *Milchhof e.V.* nach einem alternativen Standort suchten (vgl. [anschlaege.de](http://anschlaege.de) 2007: 355-356). Ein Ideenaufwurf des *RAW-Tempel e.V.* machte sie auf das ehemalige Bahnbetriebswerk am S-Bahnhof Nöldnerplatz aufmerksam. Der Ideenaufwurf war vom damaligen Lichtenberger Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Immobilien initiiert worden (Interview Vermittler). Zur geplanten Anmietung des Geländes gründeten einige Mitglieder der Ateliergemeinschaft *Milchhof* den gemeinnützigen Verein *Lockkunst e.V.* und traten in Kontakt mit dem Eigentümer der Fläche, der Deutschen Bahn Holding. Die Verhandlungen mit der Bahn zogen sich insgesamt über 18 Monate hin. Lange Zeit wurde mit einem Vertreter der mittleren Leitungsebene der Bahn verhandelt, ohne dass es greifbare Fortschritte gab, trotz Unterstützung durch das Bezirksamt Lichtenberg. Erst als über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Kontakt zu einer höheren Managementebene bei der Deutschen Bahn hergestellt wurde, beschleunigten sich die Verhandlungen erheblich (Interview Nutzer). Im Ergebnis konnte *Lockkunst* einen großen Teil des ehemaligen Bahnbetriebswerkes ab dem 1. Juli 2004 für zehn Jahre anmieten, mit der Option auf weitere zehn Jahre mit neu zu verhandelnden Konditionen. In den ersten zehn Jahren zahlt *Lockkunst* für das 20.000 Quadratmeter große Grundstück eine Miete von 5.500 Euro monatlich. Bezogen auf die rund 2.000 Quadratmeter Gebäudefläche ergeben sich 2,75 Euro pro Quadratmeter. Am Beginn der Verhandlung hatte die Bahn noch eine Kaltmiete von acht Euro pro Quadratmeter Gebäudefläche verlangt.

Zur Herrichtung der Gebäudesubstanz und für die Installation von Versorgungsanschlüssen erhielt der Verein von 2004 bis 2007 eine Anschubfinanzierung von 210.000 Euro aus dem von der EU finanzierten Urban II-Programm<sup>41</sup> sowie knapp 70.000 Euro von der Bundesagentur für Arbeit. Dies war möglich, da das Gelände innerhalb des damaligen Urban II-Gebiets „Ostkreuz“ lag. Für diese Förderung musste *Lockkunst* 60.000 Euro an Eigenleistung und -kapital nachweisen. Mit dem Geld wurden die Dächer der Gebäude erneuert, Wasser- und Stromanschlüsse gelegt und die Heizungsanlagen repariert. Zudem musste ein Zaun um das Gelände errichtet werden, da die umgebenden Bahnanlagen weiterhin in Betrieb sind. Die Anpassung der Räume an die Bedürfnisse der Mieter erfolgte dann komplett selbstfinanziert: „Der Hauptanteil liegt aber wirklich in dieser Form der Eigenleistung der Leute, dass jeder hier die Schaufel in die Hand genommen hat und geguckt hat, mit einfachen Mitteln seine Räumlichkeiten so zu machen, wie er sie braucht“ (Interview Nutzer).

---

<sup>41</sup> Eine Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union, bei der Fördermittel für benachteiligte Stadtquartiere aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) bereitgestellt wurden.

Die Deutsche Bahn möchte das Gelände am liebsten verkaufen. *Lockkunst* hätte prinzipiell Interesse daran, das Grundstück zu erwerben, allerdings stellen die auf dem Gelände vorhandenen Altlasten ein großes Hindernis dar: Nach einem vom Verein in Auftrag gegebenen Gutachten würden Sanierungskosten in Millionenhöhe anfallen (Interview Nutzer). Aus Sicht des Bezirkes gibt es kaum eine Alternative zu der bestehenden Nutzung, da das Gelände verkehrstechnisch schlecht angebunden ist und andere Nutzungen wie Büros oder Einzelhandel kaum genehmigungsfähig wären: „Das ist so eine Insel, so abgeschnitten. Das wird auch nicht besser, da kann man da hundertmal die Wege verbessern und die Zugänge und noch eine Mauer begrünen, da wird das auch nicht besser“ (Interview Vermittler). Zudem gibt es eine positive Wirkung des Standortes auf das Image von Lichtenberg: „Über Lichtenberg erzählt man sich viel in der Welt. Man beschreibt es selten als Standort von Kreativwirtschaft [...] Aber trotzdem haben wir natürlich wiederum so ein Eigeninteresse, dass Image zu verändern [...] und auf solche Dinge hinzuweisen“ (ebd.).

### **Aktuelle Entwicklung**

Der Mietvertrag ist am 30. Juni 2014 ausgelaufen. Ende 2014 verhandelten Bahn und Nutzer noch über einen neuen Vertrag. Die Bahn verlangt doppelt so viel Miete, was aus Sicht von *Lockkunst* von vielen Künstlern nicht mehr zu finanzieren wäre (Pataczek 2014). Der Bezirk hat angekündigt, die Nutzer bei den Verhandlungen mit der Deutschen Bahn zu unterstützen, sofern Bedarf besteht.

#### **5.2.3 The Box at the Beach/Beach at the Box und Playa Paradiso**

“The Box at the Beach/Beach at the Box” war ein Club mit Strandbar, “Playa Paradiso” eine Strandbar. Beide befanden sich auf Grundstücken an der Spree und wurden vom gleichen Gastronomen betrieben. Der Club „The Box at the Beach“ existierte von 2009 bis Anfang 2012 im Erdgeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes an der Englischen Straße. Die dazugehörige Strandbar “Beach at the Box” bestand noch einige Monate länger an diesem Standort. Eigentümer der Fläche ist ein privates Projektentwicklungsunternehmen, welches das bestehende Gebäude in ein Bürohaus umgewandelt hat. Die Strandbar „Playa Paradiso“ lag an der Spree in Charlottenburg und war von 2005 bis 2011 geöffnet. Das Grundstück wurde an einen Immobilienfonds verkauft, der dort Wohnungen errichtete.

## Überblick

### The Box at the Beach/Beach at the Box

<b>Rechtsform</b>	GmbH
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)
<b>Adresse</b>	Englische Str. 21-23
<b>Fläche</b>	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Gewerbebetrieb (Kosmetikherstellung)
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gastronomie, Club
<b>Geplante Nutzung</b>	überwiegend Büro, teilweise Gastronomie
<b>Eigentümer</b>	ANH Hausbesitz GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
<b>Nutzer</b>	B.O.X. Gaststättenbetriebs GmbH
<b>Vertrag</b>	ursprünglich Mietvertrag bis Ende 2010, dann jährliche Verlängerung
<b>Start / Ende</b>	Mai 2009 / 2012

**Quellen** Interviews, [www.boxberlin.com](http://www.boxberlin.com), ANH 2011, Gericke 2014

**Abbildung 17: The Box at the Beach von der gegenüberliegenden Spreeseite (2011)**



Quelle: Eigene Aufnahme



## Playa Paradiso

<b>Rechtsform</b>	GmbH
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)
<b>Adresse</b>	Goslarer Ufer 1-5
<b>Fläche</b>	5.260 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Gewerbebetrieb (Betonwerk)
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gastronomie
<b>Geplante Nutzung</b>	Neubau Wohnungen
<b>Eigentümer</b>	Goslarer Ufer GmbH (ab 2011: Project Immobilien)
<b>Nutzer</b>	B.o.x. GmbH & Co. Playa Paradiso KG
<b>Vertrag</b>	Vertrag mit einmonatiger Kündigungsfrist
<b>Start / Ende</b>	2005 / 2011
<b>Quellen</b>	Interviews

**Abbildung 18: Playa Paradiso von der gegenüberliegenden Spreeseite (2011)**



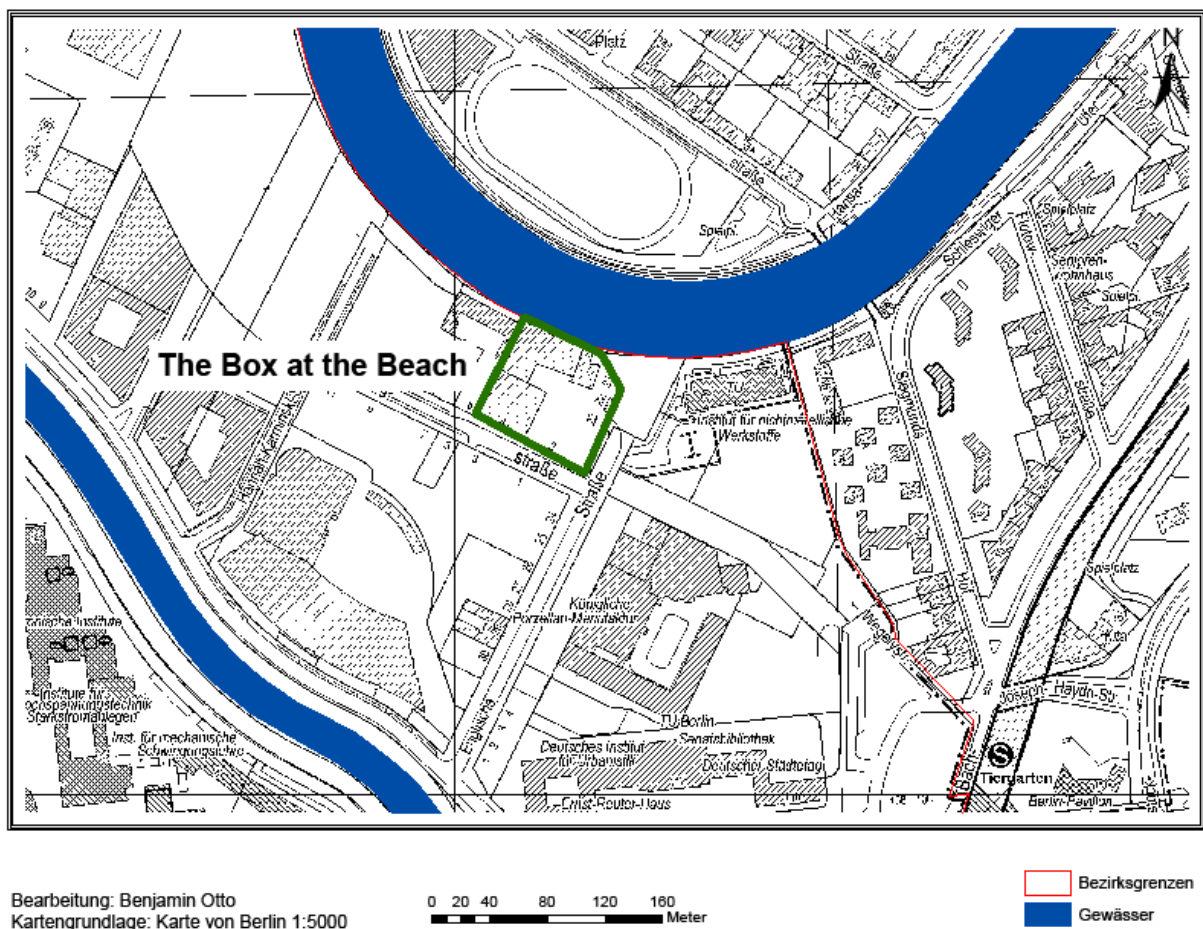
Quelle: Eigene Aufnahme

## Lage der Grundstücke in der Stadt

Das 8.000 Quadratmeter große Grundstück an der Englischen Straße, auf dem sich die „Box“ befand, liegt an der Spree im Altbezirk Charlottenburg, nur wenige Meter entfernt von der Grenze zum Altbezirk Tiergarten. Der S-Bahnhof Tiergarten ist ca. fünf Minuten zu Fuß entfernt. Zuvor wurde die Fläche durch den Chemiekonzern Henkel genutzt, der dort Kosmetika herstellte (Gericke 2014). Die direkte Umgebung ist durch Autohändler und andere Gewerbebetriebe charakterisiert. Am gegenüberliegenden Spreeufer befindet sich ein Sportgelände, dahinter beginnt ein Wohngebiet.

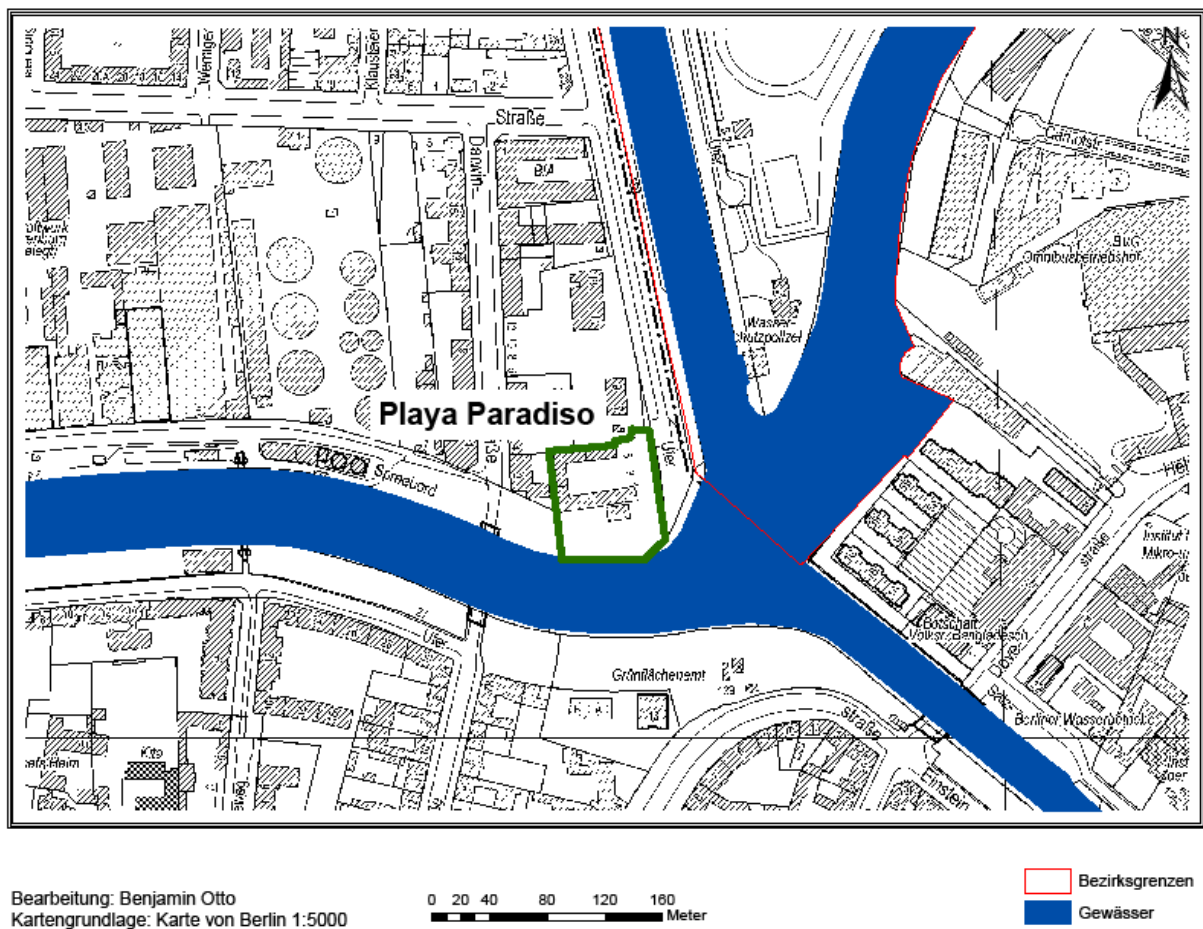
Der „Playa Paradiso“ befand sich ebenfalls am Charlottenburger Spreeufer, allerdings ca. einen Kilometer von der Englischen Straße in Richtung Nordwesten entfernt. Das Grundstück ist 5.200 Quadratmeter groß und wurde davor durch einen betonproduzierenden Betrieb genutzt. Die direkte Umgebung ist von Gewerbe- und Bürobauten geprägt. Die während den Zwischennutzungen bestehenden Bebauungspläne sahen für beide Grundstücke eine Gewerbenutzung vor.

**Abbildung 19: Umgebungskarte der Box at the Beach**



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 20: Umgebungskarte des Playa Paradiso



Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Der Grundstücksbereich der „Box“ direkt an der Spree wurde während der Sommersaison (Mai bis September) als Strandbar genutzt. Dort waren Sand aufgeschüttet und Liegestühle aufgestellt, vor Ort konnten Getränke und Speisen erworben werden. Zudem wurden Beachvolleyballturniere veranstaltet. Das Zielpublikum waren vor allem Familien. In dem noch bestehenden Fabrikgebäude an der Gutenbergstraße wurde das Erdgeschoss ganzjährig als Club genutzt.

Der „Playa Paradiso“ war eine Strandbar und wurde als reines Saisongeschäft von Mai bis September betrieben. Neben einem gastronomischen Angebot gab es ein Beachvolleyballfeld. Beide Strandbars und der Club konnten ganz oder teilweise für Veranstaltungen gemietet werden.



## Projektgeschichte

Der Inhaber der beiden Strandbars hat langjährige gastronomische Erfahrungen und betreibt unter anderem eine weitere Strandbar am Hauptbahnhof. Seine Geschäftsidee für die „Box“ war die Etablierung einer Strandbar am Wasser im ehemaligen Westteil der Stadt, da sich fast alle vergleichbaren Angebote in Friedrichshain-Kreuzberg oder Mitte befanden. Durch die „Box“ wurde ein Angebot für die Bewohner von Charlottenburg und Spandau geschaffen (Interview Nutzer). Bei der Suche nach geeigneten Wassergrundstücken im Jahr 2009 vermittelte ihm ein Makler den Kontakt zum Eigentümer des Grundstücks an der Englischen Straße 21-23. Der Projektentwickler hatte die Fläche kurz zuvor gekauft und suchte seinerseits nach einem Zwischennutzer, um das Gelände bekannter zu machen und so die Vermarktung zu beschleunigen (Interview Eigentümer). Nach dem Abriss des direkt an der Spree gelegenen Gebäudeteils wurde im Mai 2009 ein Mietvertrag zwischen Eigentümer und Nutzer geschlossen. Dieser lief ursprünglich bis Ende 2010 und verlängerte sich dann jeweils jährlich. Dabei übernahm der Mieter die Betriebskosten und zahlte eine relativ geringe Miete.

Beschwerden von Anwohnern aufgrund des Lärms und Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen führten zur Schließung des Clubs Anfang 2012 und dem Umzug in die Räumlichkeiten des früheren Tape Clubs an der Heidestraße. Die Strandbar blieb noch einige Monate länger bestehen und wurde dann auch geschlossen, da die Bauarbeiten auf dem Grundstück begannen. Ursprünglich wollte der Eigentümer auf dem Gelände ein Büro- und Geschäftshaus neu errichten und das noch existierende Fabrikgebäude abreißen. Baubeginn sollte im Laufe des Jahres 2012 sein, allerdings nur, wenn mindestens die Hälfte der Fläche vorvermietet sei (Interview Eigentümer). Da dieses Ziel nicht erreicht wurde, änderte der Projektentwickler Ende 2011 seine Pläne: Nun soll das Bestandsgebäude in ein Bürohaus umgewandelt werden, während im Erdgeschoss sowie direkt am Ufer gastronomische Nutzungen vorgesehen sind (ANH 2011). Zudem ist ein Neubau mit Wohnungen und Büros geplant (Gericke 2014).

Der Playa Paradiso wurde im Jahr 2005 von einem anderen Gastronomen etabliert. Die Initiative für die Zwischennutzung ging vom Nutzer aus, der beim Flächeneigentümer eine Mietanfrage gestellt hatte. Der Betreiber übernahm die Betriebskosten und zahlte eine vergleichsweise günstige Miete für die Fläche, der Vertrag war monatlich kündbar. Nachdem sich der ursprüngliche Betreiber aus dem Geschäft zurückgezogen hatte, wurde die Strandbar vom Betreiber der Box übernommen. Die damalige Grundstückseigentümerin war eine Tochterfirma eines Berliner Immobilienverwalters und -entwicklers. Diese verkaufte das Grundstück im Jahr 2011 an einen Immobilienfonds, der dort Wohnungen errichten wollte. Die Zwischennutzung endete im gleichen Jahr, nachdem der Kaufvertrag in Kraft getreten war (Interview Eigentümer).



## 5.2.4 Platoon Cultural Development

Platoon Cultural Development ist eine Kommunikationsagentur, die von 2002 bis 2012 ihren Sitz in Berlin-Mitte in zu Büros umgebauten Frachtcontainern hatte. Diese standen ab 2002 auf einem Grundstück an der Weinmeisterstraße und seit 2008 an der Alten Schönhauser Straße. Während am ersten Standort inzwischen ein Hotel steht, wurde der zweite mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Mai 2012 zog Platoon auf das Grundstück Schönhauser Allee 9 im Prenzlauer Berg um. Dieses gehört ebenso wie das vorige an der Alten Schönhauser Straße einem Berliner Projektentwickler.

### Überblick zum ersten und zweiten Standort von Platoon

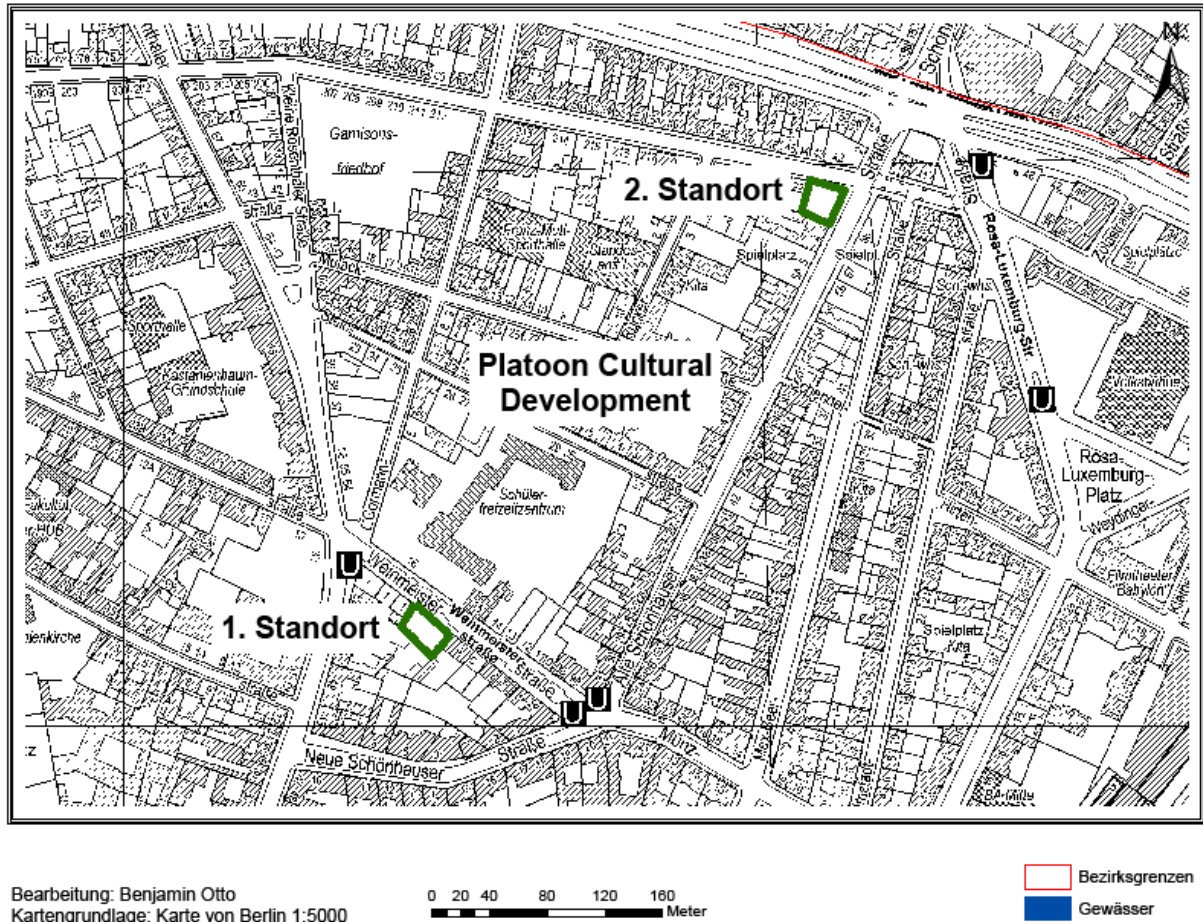
<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Mitte (Mitte)
<b>Adresse</b>	Alte Schönhauser Str. 3 ( <i>1. Standort: Weinmeisterstraße 3</i> )
<b>Fläche</b>	574 m <sup>2</sup> ( <i>700 m<sup>2</sup></i> )
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Baulücke ( <i>Baulücke</i> )
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gewerbe
<b>Geplante Nutzung</b>	Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Bebauungsplan existiert ( <i>Hotel</i> )
<b>Eigentümer</b>	ID&A Immobilien GmbH ( <i>anderer Projektentwickler</i> )
<b>Nutzer</b>	Platoon Cultural Development
<b>Vertrag</b>	Vertrag mit vierwöchiger Kündigungsfrist, erst kostenlose Überlassung, ab 2010 Übernahme der Betriebskosten ( <i>kostenlose Überlassung</i> )
<b>Start / Ende</b>	2008 / 2012 ( <i>2002 / 2008</i> )
<b>Quellen</b>	Interview, <a href="http://www.platoon.org">www.platoon.org</a> , Lehmann 2015, Pickshaus 2009, Schmid 2008

### Lage der Grundstücke in der Stadt

Der erste Zwischennutzungsstandort der Agentur befand sich auf dem ca. 700 Quadratmeter großen Grundstück Weinmeisterstraße 3 in Mitte. Die Gegend ist durch eine kleinteilig gemischte Bebauung geprägt. Nach dem Baubeginn wechselte Platoon im Jahr 2008 auf ein knapp 600 Quadratmeter großes Eckgrundstück an der Kreuzung von Linienstraße und Alter Schönhauser Straße. Die direkte Umgebung ist von sanierten Altbauten und einigen Neubauten sowie einer Mischung von Wohnen, Büros und Einzelhandel geprägt. Die direkt angrenzenden Grundstücke entlang der Linienstraße waren 2008 ebenfalls noch unbebaut. Der U-Bahnhof Rosa-Luxemburg-Platz befindet sich ca. 100 Meter in östlicher Richtung. Seit Mai 2012 ist die Agentur an der Schönhauser Allee 9 ansässig, einige Meter nördlich der Bezirksgrenze von Mitte im Prenzlauer

Berg. Die Umgebung ist dichter bebaut als die vorigen Standorte und vor allem durch die typischen Berliner Mietskasernen mit Seitenflügel und Hinterhaus geprägt.

**Abbildung 21: Umgebungskarte der ersten beiden Standorte von Platoon Cultural Development**



Anmerkung: Der dritte, aktuelle Standort von Platoon befindet sich an der Schönhauser Allee knapp außerhalb des Kartenausschnitts, nordwestlich des zweiten Standorts.

Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Die Agentur Platoon ist in den Bereichen Kommunikation, Werbung und Öffentlichkeitsarbeit tätig, erstellt entsprechende Konzepte und Strategien und setzt diese auch um. Das geschieht unter Rückgriff auf ein Netzwerk von Kreativen aus allen Branchen, die Mitglied bei Platoon sind. Die Agentur ist als Verein organisiert, der weltweit insgesamt mehr als 7.000 Mitglieder hat. Direkt bei der Kommunikationsagentur sind 25 Menschen angestellt. Diese entwickeln aus den Ideen Konzepte, verwalten das Netzwerk und leiten Angebote und Ausschreibungen an die Mitglieder des Netzwerkes weiter. Das Netzwerk existiert vor allem digital auf einer Online-Plattform, die Platoon zur Verfügung stellt. Das Berliner Büro dient dabei als Zentrale, außerdem finden hier Veranstaltungen, Ausstellungen und Workshops statt.

**Abbildung 22: Platoon Cultural Development an der Alten Schönhauser Straße (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Die potentielle Mobilität ist für Platoon Teil des Konzepts. Die Container sind inzwischen das Markenzeichen der Agentur (Interview Nutzer). Sie garantieren den Eigentümern aufgrund ihres nicht unerheblichen materiellen Wertes, dass Platoon das Grundstück nach Vertragsende tatsächlich wieder räumt und tragen somit dazu bei, dass Eigentümer der Zwischennutzung zustimmen. Zudem erregen die Container Aufmerksamkeit und tragen so zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Auch ermöglichten sie der Agentur, ihren Standort im Berliner Stadtzentrum zu halten, während viele andere kleinere Agenturen seit Beginn der 2000er Jahre durch stark steigende Büromieten den Standort verlassen mussten (Schmid 2008).

### **Projektgeschichte**

Platoon wurde im Jahr 2000 gegründet. Zu Beginn arbeitete die Agentur in einem „normalen“ Hinterhofbüro. Dabei fielen jährliche Mietkosten von 20.000 Euro pro Jahr an (Schmid 2008). Die Höhe der Mietzahlungen war ein wichtiger Grund, im Jahr 2002 den Sitz in die Container zu verlegen. Die Container wurden auf dem Grundstück Weinmeisterstraße 3 aufgestellt, welches einem Hamburger Investor gehörte (Interview Nutzer). Dort war keine Miete fällig. Nachdem am dortigen Standort die Vorbereitungen für den Bau des geplanten Hotels begannen, zog die Agen-

tur im Jahr 2008 auf das Grundstück an der Alten Schönhauser Straße um. In der ersten Zeit musste Platoon dort auch keine Miete zahlen, da die Agentur das Grundstück beräumte und vorhandenen Baracken abriß. Ab 2010 übernahm Platoon die Betriebskosten für das Grundstück. Im Mai 2012 kam es zu einem erneuten Umzug auf die Fläche an der Schönhauser Allee. Der Eigentümer des Grundstücks an der Alten Schönhauser Straße hatte Platoon bei Baubeginn ein Ersatzgrundstück in vergleichbarer Lage zugesichert. Auf dem neuen Grundstück, zuvor durch einen Gebrauchtwarenhändler genutzt, befindet sich neben den Büros der Agentur auch eine temporäre Kunst- und Veranstaltungshalle aus mehr als 30 Containern mit mehr als 500 Quadratmeter Fläche. Auch an diesem Standort handelt es sich um eine Zwischennutzung: Im Laufe des Jahres 2015 muss Platoon voraussichtlich das Grundstück verlassen (Lehmann 2015: 23). Es sind dort Wohn- und Geschäftshäuser geplant.

### 5.2.5 Maria am Ostbahnhof

Die „Maria am Ostbahnhof“ war ein Berliner Club, der sich von 2002 bis Mai 2011 in einer ehemaligen Industriehalle an der Schillingbrücke in Berlin-Friedrichshain befand. Der Liegenschaftsfonds Berlin verkaufte das landeseigene Grundstück im Jahr 2010 an einen Hamburger Projektentwickler, der ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Hotel errichten wollte. Der Kauf wurde im Jahr 2012 rückgängig gemacht. Seit 2014 befindet sich das Jugend- und Kulturprojekt YAAM auf dem Grundstück. Das YAAM soll nach 20 Jahren Zwischennutzung an sechs verschiedenen Standorten dort eine dauerhafte Bleibe finden.

#### Überblick zu den beiden Standorten der Maria

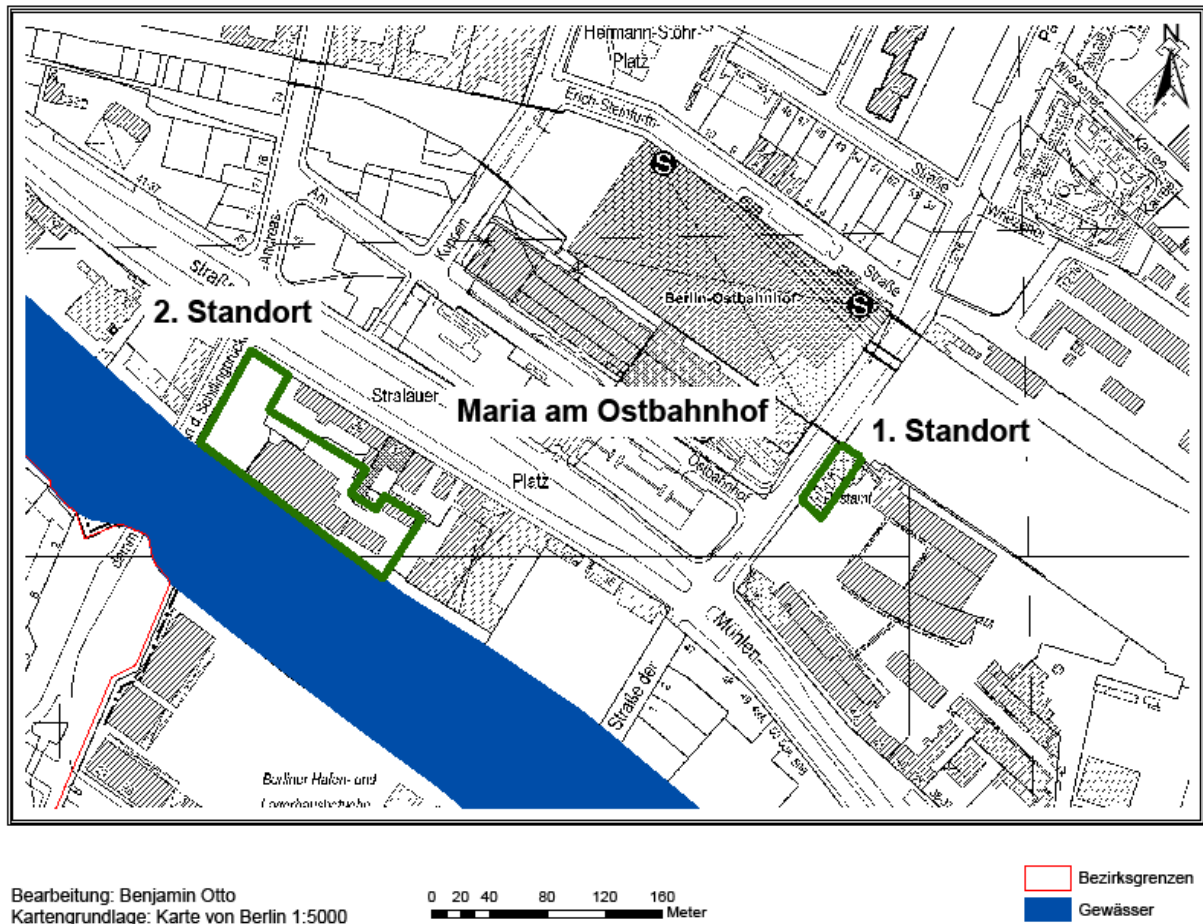
<b>Rechtsform</b>	GbR
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	An der Schillingbrücke/Stralauer Platz (1. Standort: Straße der Pariser Kommune 8-10)
<b>Fläche</b>	8.500 m <sup>2</sup> (800 m <sup>2</sup> )
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Technoclub Deli (Ende der 1990er bis Mai 2002), davor Produktionshalle und gewerbliche Nutzung (Maschinenbau, Lackiererei) ( <i>Paketzentrum</i> )
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gastronomie, Club
<b>Geplante Nutzung</b>	Jugend- und Kulturprojekt YAAM, Bebauungsplan im Verfahren ( <i>Wohnungen und Büros</i> )
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch den Liegenschaftsfonds Berlin (seit 2013: Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) ( <i>Deutsche Post</i> )
<b>Nutzer</b>	Biel & Peschken GbR
<b>Vertrag</b>	Zwischennutzungsvertrag mit sechsmonatiger Kündigungsfrist bis Ende 2010, danach noch einige Monate verlängert ( <i>Zwischennutzungsvertrag</i> )
<b>Start / Ende</b>	2002 / Mai 2011 (1998 / November 2001)
<b>Quellen</b>	Interview, Buhre 2011, Flatau & Lange 2012, LGF 2009, Schönball & Zawatka-Gerlach 2012, Schütze 2011

#### Lage der Grundstücke in der Stadt

Das Grundstück liegt direkt an der Spree an der Schillingbrücke und ungefähr 500 Meter vom Ostbahnhof entfernt. Es befindet sich im Entwicklungsbereich Mediaspree im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Umgebung wird gewerblich genutzt und ist einerseits geprägt von bereits realisierten Neu- und Umbauten wie dem Energieforum Berlin, dem Veranstaltungsort Radialsystem V oder der Zentrale der Gewerkschaft ver.di. Andererseits gibt es in der Nachbarschaft noch etliche leerstehende Gebäude sowie brachliegende und zwischengenutzte Flächen.



Abbildung 23: Umgebungskarte der beiden Standorte der Maria



Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Die „Maria“ war anfangs ein reiner Technoclub. Im Laufe der Zeit erweiterte sich das musikalische Spektrum des Clubs und es fanden Partys und Konzerte verschiedener elektronischer Stilrichtungen und auch anderer Genres statt. Nachdem anfangs fünf Leute beschäftigt waren, arbeiteten schließlich um die 40 Mitarbeiter in dem Club. Die Maria war von Ende der 1990er Jahre bis zu ihrer Schließung eine feste Größe im Berliner Nachtleben.

**Abbildung 24: Maria (Halle im Vordergrund) von der Schillingbrücke aus (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Die nicht bebauten Bereiche des Grundstücks wurden im Sommer teilweise durch den Club mitgenutzt. Darüber hinaus waren die Flächen östlich der Halle als Parkplätze an das Energieforum Berlin vermietet. Die westlich davon gelegene Fläche blieb überwiegend ungenutzt, abgesehen als Parkplatz für die Busse der auftretenden Musiker und ihrer Crew.

### **Projektgeschichte**

Einer der beiden Betreiber der „Maria“ war seit Beginn der 1990er Jahren im Berliner Clubgeschäft aktiv – zuerst in mehr oder wenigen legalen Clubs wie dem „Eimer“ in der Rosenthaler Straße in Mitte, der sich in einem besetzten Haus befand (Interview Nutzer). 1998 folgte dann ein Zwischennutzungsvertrag für die „Maria“ am Ostbahnhof. Der erste Standort des Clubs war bis November 2001 in einem Gebäude auf dem Gelände eines ehemaligen Paketzentrums der Deutschen Post, in der Straße der Pariser Kommune am Ostbahnhof. Hier verlängerten die Clubinhaber ihren Vertrag nicht, da der Eigentümer nach einiger Zeit die Betriebskosten für die gesamten 22.000 Quadratmeter Fläche des Gebäudes verlangte, obwohl nur ein Bruchteil davon durch den Club genutzt wurde (Buhre 2011). Nach dem Abriss des Gebäudes liegt die Fläche bis heute brach. Danach mieteten die Betreiber ab 2002 die Industriehalle und das umgebende Grundstück

an der Schillingbrücke. Es befand sich im Landeseigentum und war bereits an den Liegenschaftsfonds Berlin übertragen, der es meistbietend verkaufen sollte. Die Kündigungsfrist betrug anfangs drei, später sechs Monate.

Erst im Frühjahr 2010 gelang dem Liegenschaftsfonds der Verkauf der Fläche an einen Hamburger Projektentwickler. Das Grundstück sollte nach dessen Plänen ab 2012 mit Wohnungen, Büros und einem Hotel bebaut werden (Schütze 2011). Der „Maria“ wurde fristgemäß zum Jahresende 2010 gekündigt. Nach Verhandlungen mit dem neuen Eigentümer konnte der Club noch ein halbes Jahr länger bleiben und wurde im Mai 2011 geschlossen. Er wurde anschließend unter neuem Namen „ADS“ noch einige Monate an alter Stelle weiterbetrieben, da der neue Eigentümer noch nicht mit dem Bau beginnen konnte. Ursache dafür war, dass der Liegenschaftsfonds Berlin und der Bund vor Gericht darüber stritten, wer die Kosten für die notwendige Sanierung der Uferbefestigung übernehmen muss. Bis zur Klärung dieser Frage galt der Kaufvertrag noch nicht (Schönball & Zawatka-Gerlach 2012; Flatau & Lange 2012). Schließlich wurde der Vertrag im Jahr 2012 ganz rückgängig gemacht und das Grundstück ging zurück an den Liegenschaftsfonds. Der Club war währenddessen unter dem Namen „Magdalena“ weiter betrieben worden (Schmidl 2012). Die neuen Betreiber suchten unabhängig parallel bereits einen neuen Standort in der Innenstadt.

### **Aktuelle Entwicklung**

Der endgültig letzte Mietvertrag für einen Club auf dem Grundstück lief 2014 aus und die „Magdalena“ verließ im Frühjahr des gleichen Jahres das Gelände. Ostern 2015 soll der Club zwischen Elsenbrücke und den S-Bahngleisen der Ringbahn wiedereröffnen. Das ehemalige Hafenkraftwerk des Osthafens, von 1993 bis 2005 Sitz der Tageszeitung „Neues Deutschland“, wird dafür umgebaut. Es handelt sich erneut um eine Zwischennutzung: Der Mietvertrag endet, wenn die Stadtautobahn A100 zur Frankfurter Allee verlängert wird (Kappe 2014).

Auf dem Grundstück an der Schillingbrücke hat das Jugend- und Kulturprojekt YAAM einen dauerhaften Standort erhalten, nachdem es zuvor zwei Jahrzehnte lang als Zwischennutzung an sechs unterschiedlichen Standorten existierte. Dazu wurde das Areal vom Liegenschaftsfonds wieder an den Bezirk zurückgegeben, der mit den Betreibern einen zehnjährigen Pachtvertrag vereinbarte. Im Mai 2014 eröffnete das YAAM seine Türen am neuen Standort (Schmidl 2014).



### 5.2.6 Kids' Garden

Der „Kids' Garden“ war ein Nachbarschaftsgarten in Neukölln, der von 1999 bis 2013 existierte. Er wurde von mehreren Anwohnern und Kitas aus der Umgebung ins Leben gerufen und funktionierte vor allem als Spiel- und Erlebnisgarten für Kinder. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Bezirkes und wurde nach Ende der Zwischennutzung durch den Garten ab 2014 mit einer Kita und einem Familienzentrum bebaut. Zudem soll ein öffentlicher Weg über das Gelände führen. Es ist geplant, dass nach Fertigstellung der Kita im Jahr 2015 auf einer Teilfläche des Grundstücks ein neuer Kids' Garden entsteht.

**Abbildung 25: Blick in den Kids' Garden (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

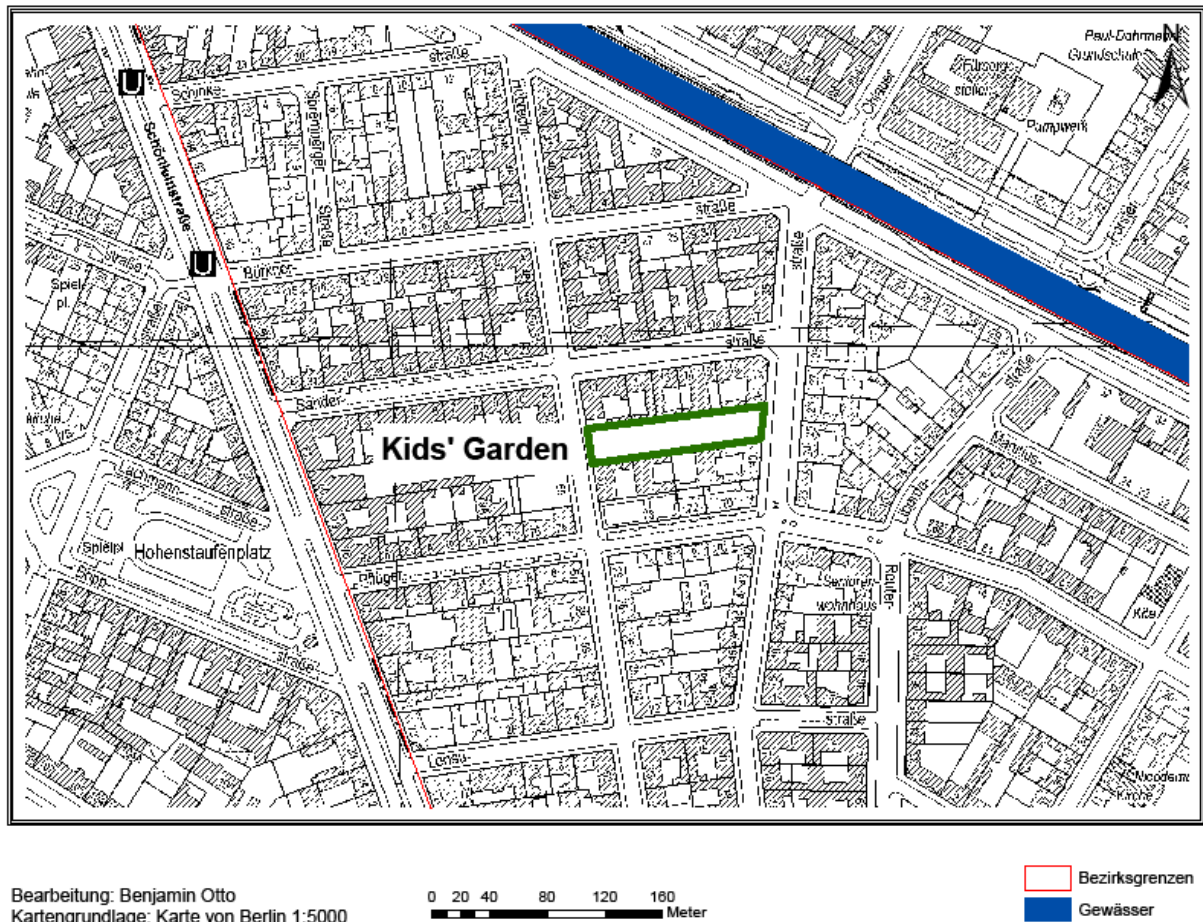
## Überblick

<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Neukölln (Neukölln)
<b>Adresse</b>	Hobrechtstr. 32/Friedelstr. 9
<b>Fläche</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Gewerbebetrieb (Wellpappenfabrik)
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern, Soziales
<b>Geplante Nutzung</b>	Kita mit Familienzentrum, öffentlicher Weg, öffentliche Grünfläche (entsprechend Sanierungsziel), Bebauungsplan existiert Teilfläche für Kids' Garden soll erhalten bleiben
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch Bezirk Neukölln, Abteilung Jugend
<b>Nutzer</b>	Grün für Kinder e.V., ca. 300 Kinder
<b>Vertrag</b>	Nutzungsvertrag über 10 Jahre, danach Verlängerung bis September 2013
<b>Start / Ende</b>	2000 / September 2013
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://www.gruen-fuer-kinder.de">www.gruen-fuer-kinder.de</a> , Rosol 2006, SenStadt 2007

## Lage des Grundstücks in der Stadt

Das Grundstück liegt zwischen Hobrecht- und Friedelstraße im Norden Neuköllns. Die Umgebung ist dicht mit gründerzeitlichen Wohnhäusern bebaut, es existieren kaum Grün- und Freiflächen in der näheren Nachbarschaft. Der U-Bahnhof Schönleinstraße ist etwa 250 Meter in westlicher Richtung entfernt, ca. 200 Meter nördlich verläuft der Landwehrkanal.

Abbildung 26: Umgebungskarte des Kids' Garden



Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Träger des Kids' Garden ist der Verein Grün für Kinder e.V. In ihm haben sich mehrere Kindertagesstätten, Kinderprojekte und Eltern-Kind-Gruppen aus der Umgebung zusammengeschlossen. Ihr Ziel ist die Umweltbildung und -erziehung in der Stadt, wobei der Kids' Garden als Spielplatz und Naturerfahrungsraum dient. Etwa 300 Kinder aus diesen Einrichtungen nutzten den Garten. Der Zugang war nur den Mitgliedern des Vereins möglich.

## Projektgeschichte

Das Grundstück ist Teil des Sanierungsgebietes Kottbusser Damm Ost. Es wurde 1996 im Rahmen dieser Maßnahme vom Land Berlin einem privaten Eigentümer abgekauft. Ziel war einerseits die Errichtung einer Kita und andererseits die Schaffung eines Wegs von der Hobrecht- zur Friedelstraße als Teil einer Verbindung vom Kottbusser Damm zum Reuterplatz. Ende der 1990er Jahre bestand aber nur ein geringer Bedarf nach Kitaplätzen in der Nachbarschaft. Zudem fehlte es an finanziellen Mitteln für den Neubau einer Kindertagesstätte, so dass nach einer vorübergehenden Nutzung gesucht wurde. Im Jahr 1998 entstand innerhalb der Betroffenenver-

tretung des Sanierungsgebietes die Idee zur Zwischennutzung der Fläche durch einen Garten, den die in der Nachbarschaft ansässigen Kitas nutzen könnten. Nach der Vereinsgründung Ende 1998 wurde im folgenden Jahr ein zehnjähriger, pachtfreier Nutzungsvertrag mit dem Sanierungsträger der Landesbank Berlin geschlossen, die das Grundstück für das Land Berlin angekauft hatte und es verwaltete. Mit finanzieller Unterstützung des Landes und ehrenamtlicher Arbeit konnte das vorher gewerblich genutzte Grundstück in einen Garten umgewandelt werden. Bereits 1999 war auf einer Teilfläche das Gärtnern möglich (Rosol 2006: 171). Im Jahr 2003 war die Umgestaltung komplett abgeschlossen. Während der Projektlaufzeit trug der Verein die anfallenden Betriebskosten und erhob Mitgliedsbeiträge. Nach Ende des Nutzungsvertrages im Jahr 2009 wurde er mehrmals bis September 2013 verlängert, da die Ausschreibung für die Kindertagesstätte und die weiteren Planungen noch Zeit in Anspruch nahmen.

Der gültige Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum, eine öffentliche Grünfläche sowie einen öffentlichen Weg vor. Die Verwirklichung der Bebauungspläne ist aus Bezirkssicht zwingend notwendig, da ansonsten die Gelder für den Ankauf der Fläche und die bereits getätigten Baumaßnahmen an den Senat zurückgezahlt werden müssten (Interview Eigentümer).

### **Aktuelle Entwicklung**

Ab Oktober 2013 wurde das Gelände geräumt und die Bäume gefällt. Im April 2014 erfolgte die Grundsteinlegung für das geplante Kinder- und Familienzentrum. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2015 beendet sein, so dass die Kita im Februar 2015 eröffnen kann. Auf einem Teil der unbebauten Fläche soll der Kids‘ Garden dann eine dauerhafte Heimat erhalten.



### 5.2.7 Bürgergarten Laskerwiesen und Nachbarschaftsgarten Rosa Rose

Der Bürgergarten Laskerwiesen ist ein gemeinschaftlich betriebener Nachbarschaftsgarten in Berlin-Friedrichshain. Er besteht seit dem Jahr 2006 auf einem bezirkseigenen Grundstück, welches zurzeit als Grünfläche gewidmet ist und perspektivisch nicht bebaut werden soll. Der Garten entstand auf Initiative von Anwohnern und Gartenaktivisten. Ein Teil der im Garten Laskerwiesen aktiven Akteure war bzw. ist auch im Nachbarschaftsgarten Rosa Rose tätig. Dieser befand sich von 2004 bis 2009 auf drei benachbarten Grundstücken in Berlin-Friedrichshain. Er hatte keinen Vertrag und wurde durch den verantwortlichen Insolvenzverwalter lediglich geduldet. Nach der Räumung durch die neuen Eigentümer wurden auf den Grundstücken Wohnhäuser errichtet. Die Gärtnerinnen und Gärtner erhielten als Ersatz eine bezirkseigene öffentliche Grünfläche, die sie seitdem nutzen. Es handelt sich damit nicht mehr um eine Zwischennutzung im Sinne der in dieser Arbeit verwendeten Definition. Daher wird im Folgenden überwiegend der erste Standort an der Kinzigstraße dargestellt.

#### Überblick

##### Bürgergarten Laskerwiesen

<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	Laskerstr. 6-8
<b>Fläche</b>	3.650 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Kindergarten
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern
<b>Geplante Nutzung</b>	Grünfläche, kein Bebauungsplan
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
<b>Nutzer</b>	Bürgergarten Laskerwiesen e.V., ehrenamtliche Gärtner/innen
<b>Vertrag</b>	5-Jahresvertrag bis Oktober 2011, danach jährliche Verlängerung
<b>Start / Ende</b>	Oktober 2006 (Vereinsgründung Mai 2005) / offen
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://laskerwiese.blogspot.com">http://laskerwiese.blogspot.com</a> , Petersen 2007, SenStadt 2008

**Abbildung 27: Blick auf den Bürgergarten von der Bödikerstraße aus (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Nachbarschaftsgarten Rosa Rose (nur erster Standort)

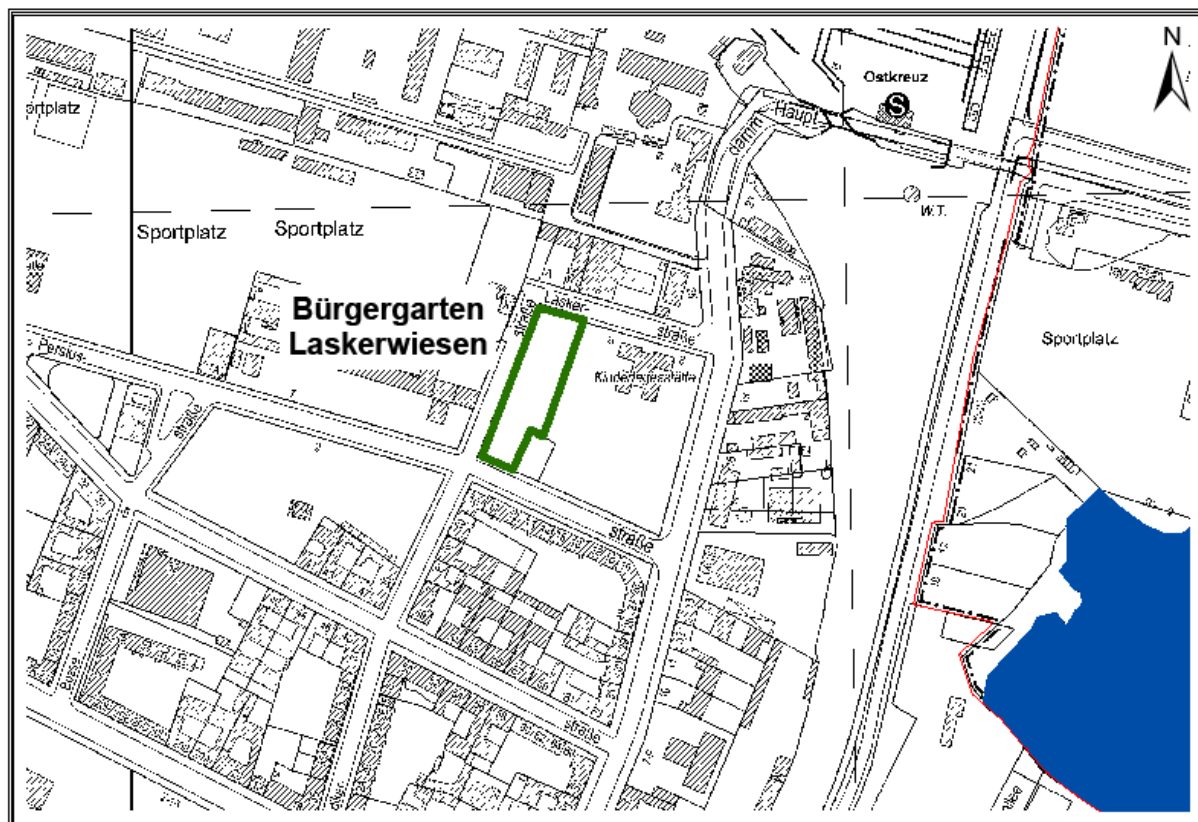
<b>Rechtsform</b>	keine
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	Kinzigstr. 11-15
<b>Fläche</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Brache, davor Wohnhäuser
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern
<b>Geplante Nutzung</b>	Neubau Wohnhäuser, kein Bebauungsplan
<b>Eigentümer</b>	erst Insolvenzverwalter, dann zwei Privateigentümer
<b>Nutzer</b>	ehrenamtliche Gärtner/innen, Anwohner
<b>Vertrag</b>	keine Vertrag, nur vom Insolvenzverwalter geduldet
<b>Start / Ende</b>	2004 / 2009
<b>Quellen</b>	Interview, <a href="http://www.rosarose-garten.net">www.rosarose-garten.net</a> , Leiß & Klaaßen 2010, Petersen 2007, Raether 2008, Schumacher 2008

## Lage der Grundstücke in der Stadt

Das Grundstück des Nachbarschaftsgarten Laskerwiesen liegt ca. 300 Meter südwestlich des S-Bahnhofs Ostkreuz. Es ist von Gewerbebetrieben und Sportstätten umgeben, nur in südlicher Richtung schließt ein Wohngebiet an. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Discounter sowie eine Jugendeinrichtung.

Der erste Standort des Garten Rosa Rose befand sich auf dem Grundstück Kinzigstraße 11-15, einige Meter südlich der Frankfurter Allee. Der U-Bahnhof Samariterstraße befindet sich ca. 150 Meter entfernt. Die Umgebung ist durch gründerzeitliche Mietshäuser sowie Neubauten in industrieller Massenfertigung geprägt. Das neue Grundstück des Gartens ist eine öffentliche Grünanlage in einem Innenhof an der Jessnerstraße, nur wenige Meter vom S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee entfernt.

**Abbildung 28: Umgebungskarte des Nachbarschaftsgarten Laskerwiesen**



Bearbeitung: Benjamin Otto  
Kartengrundlage: Karte von Berlin 1:5000

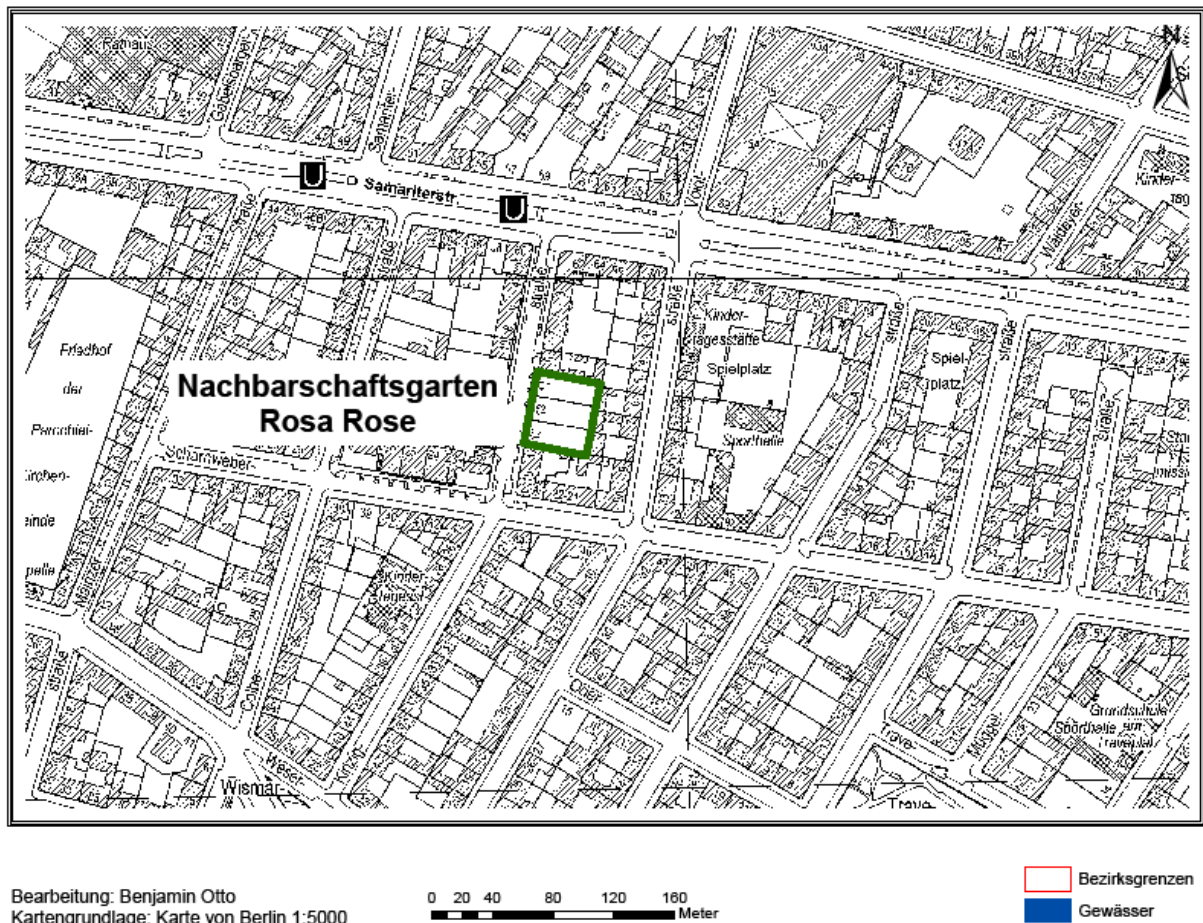
0 20 40 80 120 160  
Meter

Bezirksgrenzen  
Gewässer

Quelle: Eigene Darstellung



**Abbildung 29: Umgebungskarte des ersten Standorts des Nachbarschaftsgartens Rosa Rose**



Anmerkung: Der zweite, aktuelle Standort des Gartens Rosa Rose liegt knapp östlich des Kartenausschnitts zwischen Frankfurter Allee und Scharnweberstraße.

Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Beide Projekte wurden von Anwohnern und Gartenbegeisterten initiiert. Das Ziel des gemeinnützigen Vereins Bürgergarten Laskerwiesen e.V. ist die Etablierung eines öffentlich zugänglichen Gartens, der nach ökologischen Kriterien bewirtschaftet wird. Das Grundstück ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, wird aber nicht vom Bezirk gepflegt. Die Pflege wurde mittels eines Kooperations- bzw. Überlassungsvertrages an den Verein übertragen, der im Gegenzug die Fläche für gärtnerische Aktivitäten nutzen darf. Neben der Gemeinschaftsfläche mit Wiese und Ballspielfeld gibt es 35 individuelle Beete, auf denen Obst, Gemüse und Blumen angebaut werden (Petersen 2007: 10). Der gesamte Garten ist öffentlich zugänglich und nicht nur Vereinsmitglieder dürfen gärtnern, sondern jeder Besucher (Interview Nutzer). Der Garten ist von einem Zaun umgeben, um die Pflanzen vor Hunden zu schützen. Die Eingänge sind allerdings immer offen, um den freien Zugang für die Öffentlichkeit zu gewähren. Die Laskerwiesen fungieren dabei als



Modellprojekt für die Überlassung öffentlicher Grünflächen an ehrenamtlich engagierte Bürger im Bezirk (ebd.).

Beim Anlegen des Nachbarschaftsgartens Rosa Rose am ersten Standort waren insbesondere die Bewohner eines ehemals besetzten Hauses in der Kinzigstraße 9 aktiv (Raether 2008). Ihr Ziel war ähnlich wie bei den Laskerwiesen die Schaffung eines für alle zugänglichen grünen Freiraumes in einer stark verdichteten Nachbarschaft. Gleichzeitig sollten die sozialen und nachbarschaftlichen Kontakte gestärkt werden. Neben gärtnerischen Aktivitäten wurde der Garten auch als Spielplatz und für Grillfeste, Film- und Theateraufführungen genutzt (Petersen 2007: 12).

## **Projektgeschichte**

Die Projektidee für die Laskerwiesen entstand in einer Gruppe von Gartenaktivisten, die in den Jahren 2000/2001 verschiedene Guerilla-Gardening-Aktionen in Berlin veranstaltet hatten. Diese wurden allerdings oft schnell wieder geräumt und hatten somit keinen nachhaltigen Effekt. Aus diesen Erfahrungen entstand bei vielen Beteiligten der Wunsch nach einem dauerhaften Ort zum Gärtnern (Interview Nutzer). Bei mehreren für einen Garten in Frage kommenden Brachflächen in der Innenstadt – darunter auch die Fläche an der Laskerstraße – wurde Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen. Hier wollte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, unabhängig von der Anfrage, selbst eine Grünfläche schaffen (ebd.). Auf dem 3.650 Quadratmeter großen Grundstück befand sich zuvor ein Kindergarten. Nach dessen Schließung blieben die nicht bebauten Bereiche des Grundstücks ungenutzt, während das Gebäude der Kita zu einem Jugendclub umgebaut wurde. Ein Teil der Freifläche verkaufte der Bezirk an einen Discounter, der dort eine Filiale errichtete. Durch die Verkaufseinnahmen konnte die Anlage einer Grünfläche auf dem verbleibenden Teil des Grundstückes finanziert werden. Diese sollte im Gegensatz zu den bisherigen Verfahren stärker unter Einbeziehung der Bürger konzipiert werden. In mehreren Planungsworkshops wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt ein Nutzungskonzept entwickelt (ebd.). Nach der Vereinsgründung im Jahre 2005 vereinbarten Bezirksamt und Verein ein Jahr darauf einen fünfjährigen Überlassungsvertrag, um Planungssicherheit für die Anfangsphase des Projektes zu schaffen (Interview Eigentümer). Ende 2006 begannen die Bauarbeiten für den Garten mit der Beseitigung des kontaminierten Bodens, dem Anlegen von Wegen sowie der Errichtung eines Zaunes um das Gelände (SenStadt 2008: 66). Seit 2011 wird der Vertrag jährlich verlängert, die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Der Verein zahlt weder eine Pacht noch Betriebskosten wie beispielsweise Straßenreinigungskosten, die auch unabhängig von seiner Existenz anfallen würden. Strom- und Wasserkosten werden durch die Mitgliedsbeiträge finanziert.

Der Garten Rosa Rose entstand im Jahr 2004 durch Besetzung bzw. Aneignung der brachliegenden Grundstücke durch eine Gruppe von ca. 20 Anwohnerinnen und Anwohnern. Die zuvor

dort bestehenden Wohnhäuser waren Ende der 1980er Jahre abgerissen worden. Eine ursprünglich geplante rasche Wiederbebauung wurde erst durch das Ende der DDR und dann durch die Insolvenz eines Investors verhindert. Bis zur Anlage des Gartens lagen die Flächen brach und wurden durch eine Insolvenzverwaltung betreut, die sie möglichst schnell verkaufen wollte. Im Mai 2004 befreiten die Anwohner die Grundstücke vom Müll, legten Beete an und pflanzten Bäume und Sträucher (Schumacher 2008). Versuche, einen Mietvertrag mit dem Insolvenzverwalter abzuschließen oder die Grundstücke zu kaufen, blieben erfolglos (Interview Nutzer). Der Senat sowie das Bezirksamt und -parlament sympathisierten mit dem Projekt, konnten aber keine weitere Unterstützung anbieten (Schumacher 2008). Im Sommer 2007 wurden die Flächen zwangsversteigert. Das Grundstück Kinzigstraße 11 erwarb ein Bau- und Projektentwicklungsunternehmen, welches dort ein Wohnhaus errichten wollte. Nach Erteilung der Baugenehmigung räumte die Polizei Anfang 2008 diesen Teil des Gartens.

Die Grundstücke Kinzigstraße 13 und 15 kaufte ein anderer Projektentwickler. Diese forderte die Nutzer auf, das Gelände zu räumen. Die Gruppe von Gärtnern versuchte stattdessen, die Fläche von dem Unternehmen zu kaufen, was aus Geldmangel allerdings scheiterte (ebd.). Mitte 2009 wurde dann der noch verbleibende Teil des Gartens von der Polizei geräumt und die Anlagen des Gartens zerstört. Vom Bezirk erhielten die Gärtner im Mai 2010 als Ersatz eine Fläche im Innenbereich eines Wohnblocks an der Jessnerstraße, die als öffentliche Grünanlage deklariert ist. Diese Grünfläche wurde dem Projekt unentgeltlich zur Pflege überlassen, der Vertrag läuft wie beim Garten Laskerwiesen fünf Jahre mit Verlängerungsoption (Leiß & Klaaßen 2010: 16; Interview Nutzer).

### **5.2.8 Skulpturenpark Berlin\_Zentrum**

Der Skulpturenpark Berlin\_Zentrum war ein Kunstprojekt, in dessen Rahmen von 2006 bis Ende 2011 auf mehreren Brachflächen in Berlin-Mitte verschiedene Ausstellungen stattfanden. Die Grundstücke nehmen insgesamt eine Fläche von fünf Hektar ein. Während sie zu Beginn des Projektes noch weitgehend unbebaut waren, war Mitte 2012 bereits mehr als ein Viertel der Grundstücke bebaut. Sie befanden sich ursprünglich im Besitz von über 60 verschiedenen Privateigentümern und Firmen. Durch Konsolidierungsprozesse hatte sich diese Zahl zwischenzeitlich auf sechs Projektentwickler und Immobilienholdings reduziert. Die Grundstücke sollen sukzessive komplett mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden.

## Überblick

<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Mitte (Mitte)
<b>Adresse</b>	62 Parzellen entlang von Seydel-, Kommandanten-, Beuth-, Neue Grün-, Alte Jakob- und Stallschreiberstraße
<b>Fläche</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Mauerstreifen, danach Brache
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Kunst/Kultur
<b>Geplante Nutzung</b>	Neubau Wohnungen und Gewerbe (teilweise Bebauungspläne im Verfahren, teilweise keine vorhanden)
<b>Eigentümer</b>	sechs verschiedene Eigentümer: Immobilienholdings und Projektentwickler
<b>Nutzer</b>	KUNSTrePUBLIK e.V., Künstler und Besucher
<b>Vertrag</b>	keinen Vertrag, Nutzung ohne Information der Eigentümer, nur in Ausnahmefällen Genehmigung von diesen
<b>Start / Ende</b>	2006 / 2011
<b>Quellen</b>	Interview, <a href="http://www.skulpturenpark.org">www.skulpturenpark.org</a> , Aulich 2011, 2012, 2013, Junghänel 2015, KUNSTrePUBLIK 2008 und 2010, Till 2011

## Lage der Grundstücke in der Stadt

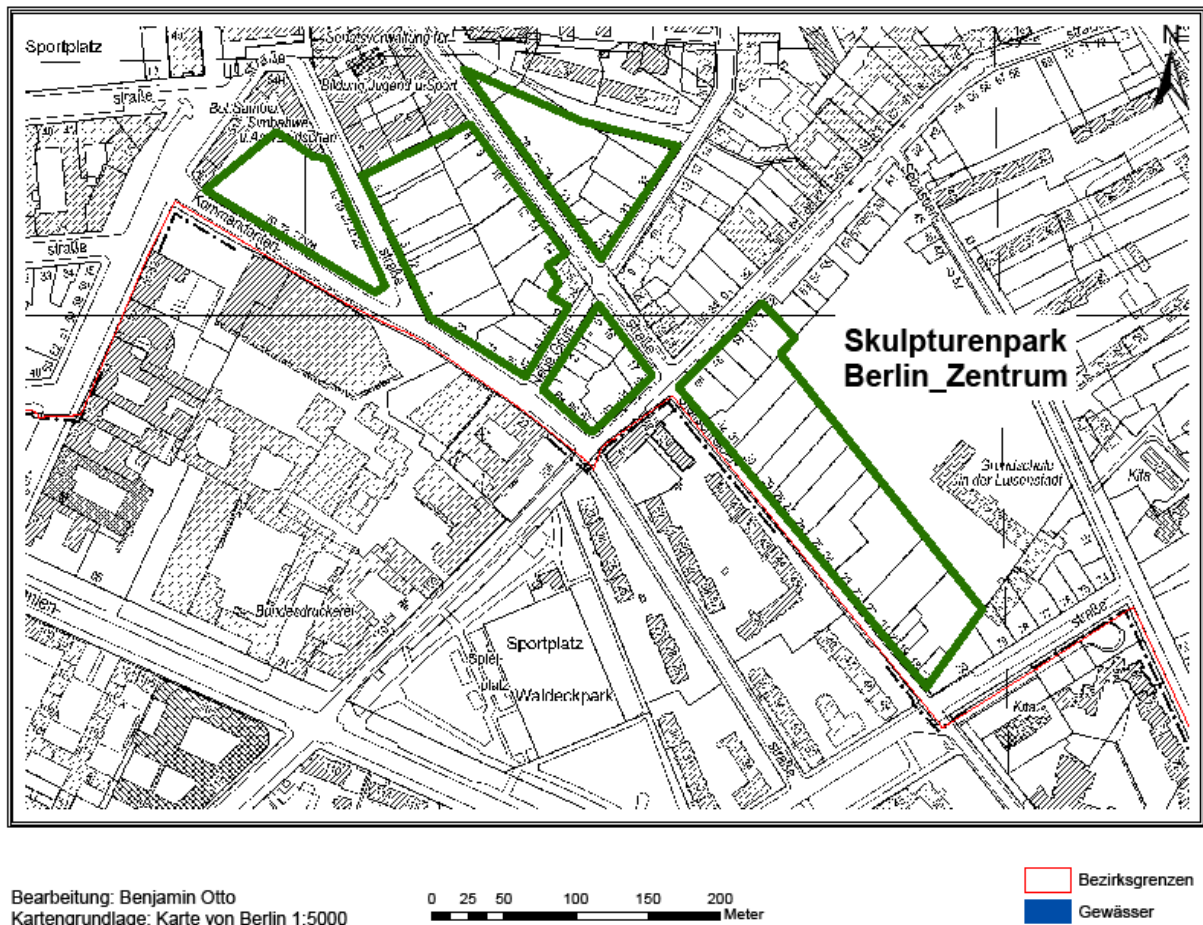
Insgesamt handelt es sich insgesamt um 62 Parzellen, die sich auf fünf zusammenhängende Flächen im Bezirk Mitte verteilen:

- Beuthstraße 18-22 / Kommandantenstraße 76-79,
- Neue Grünstraße 1-5 / Alte Jakobstraße 100-102 / Seydelstraße 16-17 / Kommandantenstraße 67-69,
- Seydelstraße 21-23 / Elisabeth-Mara-Straße / Neue Grünstraße,
- Beuthstraße 1-5 / Kommandantenstraße 70-72 / Neue Grünstraße 39-42 / Seydelstraße 8-14.
- Alte Jakobstraße 48-52 / entlang der Stallschreibstraße nach Süden.

Die Grundstücke liegen in der ehemaligen Luisenstadt, größtenteils unmittelbar an der Grenze zwischen den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg und damit an der ehemaligen Grenze zwischen Ost- und West-Berlin. Der U-Bahnhof Spittelmarkt befindet sich nur wenig entfernt in nördlicher Richtung. Die ehemals dichte Bebauung wurde im Zweiten Weltkrieg fast komplett

zerstört. Seitdem waren die Flächen unbebaut und von 1961 bis 1989 als Teil des Mauerstreifens der Öffentlichkeit unzugänglich (KUNSTrePUBLIK 2010: 15-16).

**Abbildung 30: Umgebungskarte des Skulpturenparks**



Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Der gemeinnützige Verein KUNSTrePUBLIK e.V. organisierte und verwaltete den Skulpturenpark. Er wurde 2006 von fünf Künstlern gegründet und hat das Ziel, Kunstprojekte zu realisieren. Der Verein akquiriert Projektfördermittel und ist kuratorisch tätig. In Zusammenarbeit mit einem künstlerischen Beirat wurden Künstler eingeladen, sich auf der Fläche des Skulpturenparks mit den „funktionalen, sozialen, formalen, historischen bzw. soziokulturellen Gegebenheiten [zu] beschäftigen und künstlerische Arbeiten [zu] initiieren, die Skulpturen in Form von Interventionen, Situationen und Zeichen hinterlassen“ (KUNSTrePUBLIK 2008: 1-2). Bis Ende 2009 fanden pro Jahr zehn bis zwölf verschiedene Installationen oder Ausstellungen statt, die jeweils eine Dauer von rund einem Monat hatten. Danach pausierte das Projekt für über ein Jahr; erst Ende 2011 fanden wieder Ausstellungen statt. Seit 2012 gab es keine Ausstellungen mehr, da inzwischen auf vielen Grundstücken Bauarbeiten begonnen hatten.

Die temporäre Aneignung des Areals sollte ein Beispiel für den aktiven Umgang mit öffentlichem Raum als Möglichkeitsraum darstellen, die Anwohner zur Partizipation anregen und damit eine Vorbildfunktion für andere Areale entwickeln (ebd.: 3). Ziel der Kunstprojekte war es, die „historische und gegenwärtige Bedeutung des Geländes kontinuierlich neu zu [interpretieren]“ (KUNSTrePUBLIK 2010: 26), Denkanstöße zu geben und Stadtentwicklungsprozesse aus künstlerischer Sicht zu kommentieren (Interview Nutzer; Till 2011).

## **Projektgeschichte**

Die Grundstücke wurden nach dem Fall der Berliner Mauer und der Wiedervereinigung als Parkplatz, Hundewiese oder Müllkippe genutzt. Die ungeklärten Eigentumsverhältnisse verhindern eine schnelle städtebauliche Entwicklung. Die Rückübertragung an die Alteigentümer nahm über ein Jahrzehnt in Anspruch – die letzten Flächen konnten erst 2007 zurückgegeben werden. Bis zu diesem Zeitpunkt war lediglich ein Neubau auf dem Grundstück Seydelstraße 15 errichtet worden (KUNSTrePUBLIK 2010: 18-22).

Seit November 2006 fanden im Rahmen des Skulpturenparks Berlin\_Zentrum Ausstellungen und Installationen auf den Flächen statt. Dabei wurden in der Regel nur kleine Teile der Grundstücke genutzt. Die Entscheidung, gerade diese Flächen künstlerisch zu bespielen, ergab sich zufällig, da einige der Künstler in einem angrenzenden Gebäude ihr Atelier hatten und täglich auf die Brachflächen blickten (Interview Nutzer). Mit den Flächeneigentümern nahm der Verein nur Kontakt auf, wenn das unbedingt nötig schien. Da die meisten Grundstücke nicht komplett umzäunt waren, war es gestattet, sie zu betreten, solange der Eigentümer dies nicht explizit verbot (vgl. hierzu KUNSTrePUBLIK 2010: 290-292). Darüber hinaus fielen die meisten Projekte nicht sonderlich auf, so dass Passanten in der Regel nicht bemerken, was auf den Grundstücken vor sich ging (Interview Nutzer). Aufgrund dieser Vorgehensweise der Aneignung entstanden dem Verein in den meisten Fällen keine Kosten für die Nutzung der Grundstücke.

Das Planwerk Innenstadt sieht für das Gebiet des Skulpturenparks eine geschlossene Blockrandbebauung vor, so dass mittelfristig alle Flächen mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden sollen (KUNSTrePUBLIK 2010: 20). Diesen Plänen entsprechend, verkleinerte sich das Gebiet sukzessive, welches durch das Projekt genutzt werden konnte. Ab 2012 nahmen die Bauaktivitäten auf den Grundstücken so stark zu, dass keine Ausstellungen mehr realisiert werden konnten. Insgesamt sollen auf den vier Teilflächen nördlich der Alten Jakobstraße mehr als 850 neue Wohnungen entstehen. Ein Berliner Projektentwickler errichtete beispielsweise zwischen Beuth- und Seydelstraße in sechs Häusern 122 Eigentumswohnungen, die im Jahr 2013 bezugsfertig waren. Auf der gleichen Fläche entstanden bis 2014 außerdem 117 Mietwohnungen. Weitere 96 Wohnungen an der Neuen Grünstraße wurden bereits 2011 fertig gestellt (Aulich 2011, 2012,



2013). Mitte 2012 war die kleinste Teilfläche zwischen Neuer Grün- und Alter Jakobstraße komplett entwickelt, während die Grundstücke auf den nördlich angrenzenden Flächen entlang der Seydelstraße jeweils ungefähr zur Hälfte bebaut waren. Anfang 2015 sind die Häuser auf diesen beiden Teilflächen östlich und westlich der Seydelstraße komplett fertiggestellt, auf den beiden übrigen Flächen an der Kommandantenstraße und entlang der Stallschreiberstraße wird gebaut bzw. es existieren konkrete Bauvorbereitungen (Junghänel 2015).

**Abbildung 31: Blick auf den Skulpturenpark von der Neuen Grünstraße Richtung Norden/Spittelmarkt (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Für die Grundstücke entlang der Stallschreiberstraße wurde im Jahr 2008 ein Gutachterverfahren vom Bezirk Mitte ausgelobt und Architekten eingeladen, Vorschläge zur künftigen Entwicklung des Geländes als Wohnstandort zu machen (KUNSTrePUBLIK 2010: 143-147). Der Verein KUNSTrePUBLIK reichte als Entwurf einen prozessorientierten Entwicklungsplan ein, der auch die Verstetigung von temporären Nutzungen sowie die Etablierung von Freiräumen beinhaltete. Dafür erhielt die Gruppe den dritten Preis (Interview Nutzer).

### 5.2.9 Wagendorf Laster & Hänger

Das Wagendorf Laster & Hänger ist ein alternatives Wohnprojekt in Berlin-Friedrichshain. Es befindet sich seit September 2001 auf einem Grundstück, welches größtenteils dem Bezirk gehört. Kleinere Teile sind im Besitz eines Privateigentümers und der Deutschen Bahn. Die Bewohner hatten lange Zeit keinen Vertrag und wurden lediglich geduldet. Anfang 2013 wurde ein Mietvertrag mit sechs Jahren Laufzeit vereinbart.

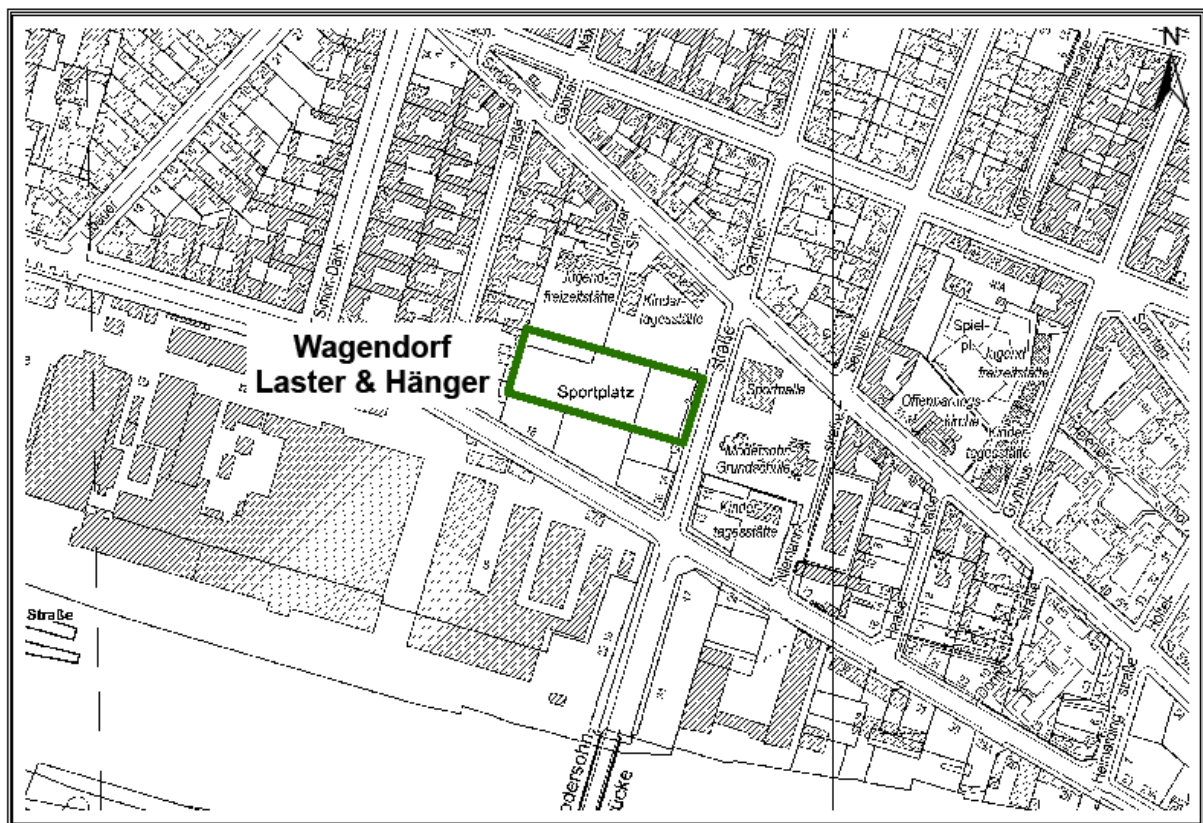
#### Überblick

<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	Modersohnstr. 2-12
<b>Fläche</b>	6.100 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Brache
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Wohnen (Wagendorf)
<b>Geplante Nutzung</b>	unklar, Bebauungsplan im Verfahren
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Deutsche Bahn und Privateigentümer
<b>Nutzer</b>	Menschen in äußerstes Erregung e.V., ca. 25 Bewohner
<b>Vertrag</b>	Mietvertrag mit 6 Jahren Laufzeit, Option auf sechs weitere Jahre
<b>Start / Ende</b>	September 2001 / Vertrag bis 2019
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://www.lasterundhaengerburg.de">www.lasterundhaengerburg.de</a> , Abgeordnetenhaus 2009, Frenzel 2001, T. Frey 2013, Stressfaktor 2000

#### Lage der Grundstücke in der Stadt

Das Grundstück liegt an der Kreuzung von Revaler und Modersohnstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die S-Bahnhalte Warschauer Straße und Ostkreuz sind jeweils ca. 800 Meter entfernt. Die Umgebung in südlicher und östlicher Richtung ist durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt, während sich im Norden und Westen gründerzeitliche Mietshäuser befinden. Eine Kindertagesstätte grenzt direkt nördlich an das Wagendorf an, während das benachbarte Grundstück im Süden ebenfalls zwischengenutzt wird – als Hundebereich.

Abbildung 32: Umgebungskarte des Wagendorfs Laster & Hänger



Bearbeitung: Benjamin Otto  
Kartengrundlage: Karte von Berlin 1:5000

0 20 40 80 120 160 Meter

Bezirksgrenzen  
Gewässer

Quelle: Eigene Darstellung

## Nutzung und Projektidee

Grundlegende Idee ist – wie bei allen Wagendörfern – die Verwirklichung einer alternativen Wohnform und ein Leben in weitgehender Unabhängigkeit von den Verpflichtungen und Einschränkungen, die sich aus dem Besitz von Wohneigentum oder dem Anmieten einer Wohnung ergeben. Das Wagendorf ist intern basisdemokratisch organisiert, d.h. Entscheidungen werden innerhalb eines Plenums getroffen. Zudem existiert ein Verein, in dem die Bewohner Mitglied sind, um die Interessen der Bewohner nach außen zu vertreten. Insgesamt leben ca. 25 bis 30 Personen in umgebauten LKW, Bau- und Wohnwagen auf dem Gelände. Strom wird durch Solarzellen erzeugt, auch ein Wasseranschluss ist vorhanden. In den Sommermonaten findet einmal wöchentlich eine öffentliche Veranstaltung statt: ein Open-Air-Kino mit Volksküche, bei der günstiges Essen angeboten wird.



**Abbildung 33: Eingang zum Wagendorf von der Modersohnstraße (2010)**



Quelle: Eigene Aufnahme

### **Projektgeschichte**

Von Mai 1996 bis Ende 2000 standen die Wagen von Laster & Hänger auf einer Fläche am Filmtheater Friedrichshain nördlich des Volksparks Friedrichshain (Stressfaktor 2000). Sie wurden vom Bezirksamt Prenzlauer Berg geduldet. Die Bewohner mussten das Grundstück verlassen, als ein Investor dort ein Altersheim und ein Hotel errichten wollte. Fast das gesamte folgende Jahr suchten sie einen neuen Standort. Die Wagen parkten einzeln oder in kleinen Gruppen in der Stadt, immer begleitet von einer Einsatzhundertschaft der Polizei, da nach Einschätzung der Bewohner ein neues Wagendorf in der Innenstadt verhindert werden sollte (Interview Nutzer; Frenzel 2001). Flächenbesetzungen am Mauerpark und an anderen Stellen wurden umgehend durch die Polizei beendet.

Seit September 2001 befindet sich das Wagendorf auf dem zuvor brachliegenden Grundstück an der Revaler Straße. Die Bewohner besetzten die Fläche im Rahmen eines bundesweiten Treffens von Wagendörfern. Die sofortige Räumung durch die Polizei verhinderte der damalige Baustadtrat von Friedrichshain. Seitdem duldete der Bezirk das Wagendorf und sah von einer Räumung

ab. Nach einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung aus dem Jahr 2009 sollte ein Nutzungsvertrag mit den Bewohnern abgeschlossen werden. Die Verhandlungen darüber begannen allerdings erst im Laufe des Jahres 2011. Solange keine vertragliche Vereinbarung bestand, übernahm der Bezirk anfallende Betriebskosten, die unabhängig von der Existenz des Wagendorfs entstehen, also zum Beispiel Straßenreinigung und Grundsteuer. Die anderen Kosten wie Müllabfuhr bezahlten die Bewohner. Anfang 2013 wurde schließlich ein Mietvertrag zwischen dem Bezirk und den Bewohnern vereinbart. Er sieht eine monatliche Miete von 0,25 Euro/Quadratmeter vor (1.375 Euro insgesamt) und läuft sechs Jahre. Danach ist eine Verlängerung um zweimal drei Jahre zu einem angepassten Betrag möglich (T. Frey 2013).

Ob es mittelfristig eine andere Nutzung des Grundstückes geben wird oder das Wagendorf auf dem Grundstück bleiben darf, ist unklar. Zwischenzeitlich war beispielsweise die Errichtung einer Sportanlage geplant. Problematisch für die dauerhafte Etablierung des Wagendorfs am Standort ist, dass Wagendörfer nach einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin in der Innenstadt in keinem Fall genehmigungsfähig sind. Eine Lösung für diesen grundsätzlichen Konflikt ist nur durch ein anderslautendes Urteil einer höheren Instanz oder eine Gesetzesänderung des BauGB durch den Bund möglich (vgl. Abgeordnetenhaus 2009).

### 5.2.10 Interkultureller Garten Lichtenberg

Der Interkulturelle Garten (IKG) Lichtenberg ist ein Nachbarschaftsgarten im Lichtenberger Ortsteil Hohenschönhausen. Er existiert seit 2006, befindet sich auf einem landeseigenen Grundstück und verfügt dort über einen zehnjährigen Pachtvertrag. Im Gegensatz zu den anderen vorgestellten Fallbeispielen ist dieses Projekt nicht von den Nutzern selbst initiiert worden, sondern durch einen Träger. Der Garten geht auf eine Idee des Netzwerkes „Besser Leben in Lichtenberg“ zurück.

#### Überblick

<b>Rechtsform</b>	Verein
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Hohenschönhausen (Lichtenberg)
<b>Adresse</b>	Liebenwalder Str. 12-18
<b>Fläche</b>	13.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Kindergarten
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern
<b>Geplante Nutzung</b>	keine konkreten Planungen, kein Bebauungsplan (Wohnen und Schulerweiterung möglich)
<b>Eigentümer</b>	Land Berlin, vertreten durch Bezirk Lichtenberg
<b>Nutzer</b>	Sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg e.V. als Träger, ehrenamtliche Gärtner/innen
<b>Vertrag</b>	Pachtvertrag über 10 Jahre
<b>Start / Ende</b>	2006 / Vertrag bis 2016
<b>Quellen</b>	Interviews, <a href="http://www.sozdia.de/Interkultureller-Garten.484.0.html">www.sozdia.de/Interkultureller-Garten.484.0.html</a> , IKG Lichtenberg 2010, Noblet 2010

#### Lage in der Stadt und Umgebung

Der Garten befindet sich auf dem 13.000 Quadratmeter großen Grundstück Liebenwalder Straße 12-18, im Innenhof eines Wohnblocks, gegenüber einer Grundschule. Zuvor befanden sich zwei Gebäude einer Kita auf dem Gelände. Diese standen bereits längere Zeit leer und wurden im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost abgerissen. Die nähere Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit Blöcken des industriellen Wohnungsbaus geprägt. Die Landsberger Allee verläuft ungefähr 200 Meter südlich des Gartens.

**Abbildung 34: Umgebungskarte des IKG Lichtenberg**



Quelle: K5 RD/DVD 122, Bezirksämter von Berlin und SenStadtUm III, Maßstab 1:5000

Quelle: Eigene Darstellung

## **Nutzung und Projektidee**

Der Interkulturelle Garten Lichtenberg ist der größte seiner Art in Berlin und bietet Platz für rund 50 nicht voneinander abgrenzte Parzellen bzw. Beete. Es gärtnern etwa 25 bis 35 Familien auf den jeweils 40 Quadratmeter großen Beeten. Die Hälfte der Gartennutzer hat einen migrantisches Hintergrund und kommt zum Beispiel aus Bosnien, Russland oder dem Nahen Osten. Die meisten wohnen in der unmittelbaren Nachbarschaft (Noblet 2010). Für die Nutzung einer Parzelle fallen monatlich 15 Euro Pachtgebühren an. Diese werden verwendet, um die Pachtkosten an das Land zu zahlen sowie für Betriebskosten und Nutzung der Gemeinschaftsflächen.

Laut Gartenordnung ist der IKG Lichtenberg „ein Gemeinschafts- und Integrationsprojekt“ (IKG Lichtenberg 2010) und „ein Ort, an dem sich Menschen unterschiedlicher Nationalitäten wohl fühlen, sich begegnen, verständigen und miteinander gärtnern“ (ebd.). Darüber hinaus ist der Garten besonders ökologisch ausgerichtet: Ein Großteil des Grundstücks befindet sich in einem naturnahen Zustand. Eine Wiese wird für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt. Diese Flächen werden auch gemeinschaftlich gepflegt. Auf dem Gelände befindet sich zudem ein Lehmbackofen und seit 2010 ein Pavillon, in dem die Umweltkontaktstelle Lichtenberg unterge-



bracht ist. Der öffentliche Zugang ist bei Veranstaltungen und Festen sowie während der Öffnungszeiten der Umweltkontaktstelle möglich.

### Projektgeschichte

Die Idee zum IKG Lichtenberg wurde im Jahr 2004 im Rahmen einer interkulturellen Kinder- und Jugendwerkstatt des Netzwerkes „Besser Leben in Lichtenberg“ aus der Taufe gehoben. Die Planung und Umsetzung begann im folgenden Jahr mit einer Initiativgruppe, in der Bürger, Vereine, der Migrantenrat, das Bezirksamt und Wohnungsbaugesellschaften aktiv waren. Die Suche nach einem geeigneten Standort im Bezirk nahm einige Monate in Anspruch. Das ausgewählte Grundstück an der Liebenwalder Straße ist im Besitz des Landes Berlin und war zwischenzeitlich dem Liegenschaftsfonds zum Verkauf als Wohnungsbauland übergeben. Zur Sicherung des Gartens wurde es zurück an den Bezirk Lichtenberg übertragen. Das Projekt erhielt im November 2006 einen zehnjährigen Pachtvertrag. Die ersten Gärtner begannen im darauffolgenden Jahr mit dem Anbau. Träger des Projektes ist der Verein Sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg e.V. Dieser vermittelt beispielsweise bei Streitigkeiten zwischen Gärtnern und kümmert sich um organisatorische Belange, wie die Verteilung der Parzellen oder regelmäßige Treffen der Gartennutzer.

**Abbildung 35: Blick in den IKG Lichtenberg (2011)**



Quelle: Eigene Aufnahme

Die Umgestaltung der Fläche in einen Garten erforderte die Entsiegelung des Bodens sowie die Errichtung eines Gemeinschaftshauses. Finanziert wurden die Maßnahmen durch verschiedene Förderprogramme (zum Beispiel Stadtumbau Ost) und Sponsoren wie die Deutsche Klassenlotterie und die Stiftung Interkultur.

Der Pachtvertrag des Gartens läuft noch bis Ende 2016. Die Fläche ist überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, allerdings existiert kein Bebauungsplan und es gibt keine konkreten Planungen für eine neue Bebauung. Ein Teil des Grundstücks wird zudem als mögliche Schulerweiterungsfläche für die gegenüberliegende Grundschule vorgehalten. Unter Berücksichtigung einer möglichen Schulerweiterung hat die Lichtenberger Bezirksverordnetenversammlung am 19. Juni 2014 beschlossen, den Interkulturellen Garten am Standort langfristig zu erhalten (Beschluss einsehbar unter [www.berlin.de/ba-lichtenberg/bvv-online/allris.net.asp](http://www.berlin.de/ba-lichtenberg/bvv-online/allris.net.asp)). Damit könnte aus der Zwischennutzung eine dauerhafte Nutzung entstehen.

### **5.2.11 Zusammenfassende Übersicht der Fallbeispiele**

Die zwölf dargestellten Fallbeispiele verdeutlichen die Vielfalt von Zwischennutzungsprojekten in Berlin. Sie reicht von subkulturellen und ehrenamtlichen Projekten wie Wagendörfern und Nachbarschaftsgärten über künstlerische und kulturelle Zwischennutzungen bis hin zu klar gewerblich ausgerichteten Projekten wie den beiden Strandbars und der Kommunikationsagentur Platoon. Darüber hinaus existieren etliche Projekte, die sich nicht einfach kategorisieren lassen, wie die „Urbane Landwirtschaft“ des Prinzessinnengartens, die Gärtnern, Soziales und Gastronomisches verbindet, oder die BLO-Ateliers als Standort von Kunst, Kultur und Kleingewerbe.

Zehn der zwölf Fallbeispiele liegen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, überwiegend an gut angebundenen Standorten (zum Beispiel Prinzessinnengarten, Platoon, Maria), während zwei Projekte sich außerhalb des S-Bahn-Rings im Bezirk Lichtenberg befinden. Die zwischengenutzten Grundstücke sind teilweise gut in die umgebende Bebauungsstruktur integriert, dazu zählen beispielsweise die Flächen des Kids‘ Garden, des IKG Lichtenberg und von Platoon Cultural Development. Andere Projekte liegen dagegen eher am Rand der Bebauung bzw. sind von dieser durch Schienen oder Wasser getrennt (Playa Paradiso, BLO-Ateliers) oder befinden sich an Standorten, die durch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen, Baustrukturen und Brachflächen geprägt sind (Maria, Laster & Hänger). Vier Projekte (Maria, Platoon, Rosa Rose und Laster & Hänger) mussten ihren Standort mindestens einmal wechseln, weil die von ihnen genutzten Flächen bebaut werden sollten. Die Größe der zwischengenutzten Grundstücke liegt zwischen knapp 600 m<sup>2</sup> beim zweiten Standort von Platoon und rund 50.000 m<sup>2</sup>, die dem Skulpturenpark Berlin\_Zentrum zur Verfügung standen – wenngleich immer nur ein Bruchteil dieser Fläche tatsächlich bespielt wurde. Die vorherigen Nutzungen der Flächen waren divers, neben

ehemaligen Industrie- und Gewerbebetrieben (The Box at the Beach, Kids‘ Garden, Playa Paradiso, Maria) und kriegsbedingten Baulücken (Prinzessinnengarten, Platoon) sind auch ehemalige Bahnflächen (BLO-Ateliers), frühere Kindergärten (Laskerwiesen, IKG Lichtenberg) sowie Flächen im Hinterland der Berliner Mauer (Skulpturengarten Berlin\_Zentrum) vertreten. Nur in drei Fällen (BLO-Ateliers, Box at the Beach, Maria) standen noch Gebäude auf den Grundstücken, die durch die Zwischennutzer genutzt werden konnten. Eigentümer der Flächen ist in sechs Fällen das Land Berlin, wobei drei Grundstücke bereits dem Liegenschaftsfonds Berlin zum Verkauf übertragen waren. Bei einem Grundstück war bereits ein Kaufvertrag mit einem Investor abgeschlossen, der dann allerdings wieder rückgängig gemacht wurde. Die anderen drei Flächen befanden sich durchgehend im Vermögen der jeweiligen Bezirke. Vier der Projekte auf landeseigenen Flächen sind noch aktiv. Von den übrigen sechs Flächen waren vier im Besitz von Projektentwicklern oder Immobiliengesellschaften. Die dortigen Zwischennutzungen endeten dann jeweils mit dem Verkauf des Grundstücks bzw. dem Start der Bebauung. Gleiches galt für den ersten Standort der Rosa Rose, wo ein Insolvenzverwalter die Zwischennutzung duldete: Nach Verkauf der Grundstücke an Projektentwickler wurde das Gartenprojekt geräumt. Es konnte allerdings auf eine öffentliche Grünfläche umziehen. Ebenfalls noch aktiv sind die BLO-Ateliers, die Bahnflächen gemietet haben, sowie Platoon.

Verbindendes Element fast aller Fallbeispiele ist, dass sie mit Ausnahme des IKG Lichtenberg von den Nutzern selbst initiiert wurden und dass die Zwischennutzer viel Zeit und Energie investierten, um das Projekt erfolgreich zu starten. Dazu gehörten die Suche nach einem passenden Grundstück, das Ermitteln der Eigentümer und mitunter langwierige Verhandlungen mit Eigentümern, bis ein Zwischennutzungsvertrag abgeschlossen werden konnte. In der Regel haben die Nutzer mehrere Grundstücke innerhalb eines größeren Suchradius geprüft und mit verschiedenen Eigentümern über Grundstücke verhandelt, bevor sie erfolgreich waren. Als Rechts- bzw. Organisationsform dominiert der Verein. Diese Form haben nicht nur alle ehrenamtlichen Projekte, sondern auch zwei gewerbliche Projekte gewählt. Darüber hinaus sind die Rechtsformen (gemeinnützige) GmbH und GbR vertreten.

### **5.3 Zwischennutzung aus Sicht der Nutzer**

Die Motive und Ziele der Zwischennutzer, also derjenigen, die ein Grundstück oder ein Gebäude für einen befristeten Zeitraum mieten, stehen im Fokus des folgenden Kapitels. Die Grundlage dafür bildet die Auswertung der mit den Nutzern geführten qualitativen Interviews, die anschließend thematisch kategorisiert, ausgewertet und interpretiert wurden (vgl. hierzu Kapitel 3). Dabei stehen in Teilkapitel 5.3.1 die Fragen im Vordergrund, welche Motive die Nutzer bei der Verwirklichung ihres Projektes verfolgten und warum sie das Projekt als Zwischennutzung realisierten:

Ergaben sich durch den temporären Status konkrete Vorteile oder handelte es sich um eine Verlegenheitslösung, da beispielsweise aus Geldmangel keine andere geeignete Fläche angemietet werden konnte? Danach stelle ich die von den Nutzern am häufigsten genannten Vor- und Nachteile einer Zwischennutzung dar. Dabei greife ich zur Illustration auf Zitate aus den geführten Gesprächen zurück. In Teilkapitel 5.3.4 erarbeite ich schließlich basierend auf den Motiven der Nutzer eine Typologie der Zwischennutzer.

### **5.3.1 Motive und Ziele der Zwischennutzer**

Die Zwischennutzer in den untersuchten Projekten lassen sich hinsichtlich ihrer Motivation in zwei Gruppen unterteilen: Einerseits gibt es Projekte, bei denen die Nutzer eine Geschäftsidee umsetzen. Das Hauptmotiv bei diesen gewerblich orientierten Zwischennutzungen ist es, den Lebensunterhalt der Beteiligten zu sichern. Andererseits existieren Projekte, bei denen die eigene Selbstverwirklichung für die Beteiligten im Vordergrund steht. Der Aspekt der Erwerbsarbeit ist dabei entscheidend zur Differenzierung zwischen den beiden Gruppen, da die Gründung eines Unternehmens auch als Teil der Selbstverwirklichung des Gründers verstanden werden kann. Umgekehrt spielt bei den nicht-gewerblichen Projekten das Geldverdienen keine oder nur eine sehr untergeordnete Rolle.

#### **Sicherung des eigenen Lebensunterhalts**

Die Frage danach, warum sie ihr Projekt ursprünglich gestartet haben, beantworteten einige Interviewpartner damit, dass sie eine Geschäftsidee umsetzen und damit Geld verdienen wollten. Die Sicherung ihres Lebensunterhalts ist die treibende Kraft für die Aktivitäten der Befragten:

„Ich habe das schon gemacht, um dann irgendwann mal Geld zu verdienen“ (Interview Nutzer).

„Leute [...] haben hier durch passende Räumlichkeiten die Möglichkeit bekommen sich wirklich selbstständig zu machen. Eben ein eigenes Unternehmen zu gründen und als Künstler freischaffend selbstständig zu arbeiten“ (Interview Nutzer).

Dabei handelt es sich bei den unternehmerischen Zwischennutzern nicht nur um Existenzgründer und kleine Selbstständige, sondern durchaus auch um erfahrene Unternehmer. Ein Gesprächspartner hatte bisher sogar nur mit befristeten Nutzungsverträgen für seine Clubs gearbeitet. Temporäre Konzepte besitzen in Branchen wie dem Einzelhandel und der Gastronomie (zum Beispiel bei Strandbars oder Clubs) einen besonderen Reiz für das Publikum und können gut vermarktet werden, so dass auch etablierte Unternehmen in den Markt einsteigen und sich bewusst für die Realisierung eines Geschäftskonzepts als Zwischennutzung entscheiden bzw. diese als Marketinginstrument einsetzen (vgl. auch von Borries 2007):



„Mich reizen so Geschichten schon, wo man zwei, maximal drei Jahre ist, weil die Berliner finden das cooler. Man hat ja dadurch den Berliner Charme, auch mit dem Gebäude. [...] mit solchen Projekten hat man immer eine gute Chance, weil die Leute was Außergewöhnliches suchen“ (Interview Nutzer).

„Ich war in zwei illegalen Clubs tätig, ich habe mein Gewerbe von der Pike auf gelernt [...]“ (Interview Nutzer).

### **Selbstverwirklichung**

Im Gegensatz zu den kommerziell ausgerichteten Projekten steht bei der zweiten Gruppe von Zwischennutzungsprojekten der Erwerbsaspekt im Hintergrund. Stattdessen ist ihre eigene Selbstverwirklichung für die Nutzer das dominierende Motiv. Bei den ehrenamtlichen Projekten geschieht das durch intrinsisch motivierte, gemeinschaftsorientierte Arbeit, zum Beispiel durch die Pflege einer öffentlich zugänglichen Grünfläche, die Vermittlung von gärtnerischem und gestalterischem Wissen oder einfach durch Spaß an der gärtnerischen Arbeit in der Gemeinschaft.

„Und bürgerliches Engagement haben wir hier eine ziemliche Menge, weil das Ganze wird ja so gepflegt“ (Interview Nutzer).

„Das Anliegen ist sozusagen, Leuten zu vermitteln, dass sie selber was machen können. Dass man nicht auf was von da oben oder von irgendwo warten muss, sondern, dass man selber auch eine Gestaltungskompetenz oder eine Mitsprachekompetenz oder -möglichkeit hat. Man muss sie einfach wahrnehmen“ (Interview Nutzer).

Bei den subkulturellen Projekten propagieren die Nutzer stärker alternative Formen des Wohnens und Arbeitens. Ihr Ziel ist ein selbstbestimmtes Leben, möglichst unabhängig von den Normen und Regeln der Mehrheitsgesellschaft: „Es ist auch nicht vorgesehen, dass man keinen Strom braucht, aber es macht sehr viel Spaß eben vorzuleben, dass es geht. Was natürlich dazu führt, dass ich nie einen Fön hier anmachen kann, weil der Stromverbrauch immens ist“ (Interview Nutzer). Die Selbstverwirklichung geht dabei auf das reine Hobby hinaus und erstreckt sich auf mehr Bereiche des alltäglichen Lebens.

### **Langfristiges Ziel: Verstetigung**

Unabhängig davon, ob die Zwischennutzung kommerziell ausgerichtet ist oder nicht: Das wichtigste langfristige Ziel für fast alle befragten Nutzer ist es, einen dauerhaften Standort für ihr Projekt zu finden. Die einzige Ausnahme stellt das Projekt „Skulpturengarten Berlin\_Zentrum“ dar, mit dem die Initiatoren die Entwicklung an dieser Stelle der Stadt kommentieren wollen, so dass mit der zunehmenden Bebauung der Flächen auch das Projekt endete. Ansonsten werden zeitliche Befristung und Mobilität zwar als „interessanter Aspekt“ (Interview Nutzer) beschrieben, ist

de facto aber vor allem ein Argument, um einen Eigentümer davon zu überzeugen, dass im Zweifel das Projekt schnell wieder abgeräumt werden kann, um auf diesem Weg seine Zustimmung für die Nutzung zu erhalten.

„Das Angebot, was wir machten: Wir bauen einen mobilen Garten. Wir nutzen die Fläche temporär und können euch auch technisch garantieren, dass wir gehen können [...]. Die Mobilität ist schon ein interessanter Aspekt, es wäre aber schön eine dauerhafte Basis zu haben, die tiefe Beziehungen in die Stadt hineinentwickeln kann und von da aus zu arbeiten“ (Interview Nutzer).

„Es ist nicht unser primäres Ziel zu wechseln. Wir müssen nicht alle zwei Jahre umziehen, es ist nicht unser Ziel, aber wir können es“ (Interview Nutzer).

„Aber junge Leute, die so was aufbauen, [...] die solche leerstehenden Objekte bezogen haben, die wollen da immer bleiben. Also wir haben dann manchmal Verträge, wo drinsteht, [...] dass man innerhalb von drei Monaten raus muss. Die unterschreiben auch alle“ (Interview Vermittler).

Während in den 1990er Jahren Mobilität noch als „Grundprinzip innovativer Clubs“ (Ballhausen 1999: 1547) galt, teilen auch die befragten Club- und Strandbarbetreiber den Wunsch nach einem dauerhaften Standort. Das gilt insbesondere für einen Gesprächspartner, dessen Zwischennutzungsvertrag beendet wurde, bevor sich seine Investitionen für den Betrieb amortisiert hatten: „War auch ärgerlich, drei Jahre lang von Brot und Butter zu leben und das erste Jahr, wo man wirklich Geld verdient, wo man mal mit einem Plus rausgegangen wäre und Schulden bezahlt hätte, da wird dann der Hahn zugedreht“ (Interview Nutzer).

Für soziale und gärtnerische Nutzungen ist die Perspektive auf Dauerhaftigkeit immens wichtig, da kurzfristige Verträge und eine anhaltende Unsicherheit über die Zukunft eines Projektes viele ehrenamtliche Projektbeteiligten davon abhält, sich für einen Nachbarschaftsgarten oder einen Kinderbauerhof zu engagieren.

„Zwischennutzung ist eine Notlösung. Man kann, wie das hier funktioniert in der Stadt, nicht anders was bewegen. Und das ist natürlich ein totales Problem und das wissen auch alle, wie schnell ein Impuls verpufft. [...] Deswegen ist die Tendenz privater Grund, umzäunt, wir haben Hausrecht, Gestaltungsfreiheit, eine Perspektive von 10 Jahren“ (Interview Nutzer).

„Ich weiß, in Friedrichshain sind Gärten umgezogen, weil sie nicht mehr bleiben konnten oder sollten oder durften. Für den Garten ist es eine Katastrophe, klar. Weil der ja an den Boden gebunden ist“ (Interview Nutzer).

Den Nutzern ist bewusst, dass im Rahmen einer Zwischennutzung eine langfristige Sicherheit für ihr Projekt nicht realisierbar ist. Deshalb streben sie von Anfang an längerfristige Mietverträge an,

was allerdings nur wenigen gelingt<sup>42</sup>. Von den untersuchten Projekten konnten nur die BLO-Ateliers, der Kids‘ Garden und der Interkulturelle Garten Lichtenberg zu Projektbeginn einen langfristigen Vertrag über jeweils 10 Jahre abschließen. In allen drei Fällen flossen Fördermittel, für deren Einsatz eine Projektlaufzeit von 10 Jahren das Minimum dargestellt. Für einige Nutzer kommen aufgrund der Schwierigkeiten, langfristige Mietverträge zu erhalten, auch der Kauf eines Grundstücks oder Erbpachtmodelle in Frage:

„Ansonsten wird dann auch eher das Modell Kauf anstehen, wenn es denn irgendwie möglich ist. Das würde aber natürlich eine viel langfristigere Investition bedeuten“ (Interview Nutzer).

In der Regel lässt sich der Kauf von Flächen allerdings nur mit der Unterstützung von externen Geldgebern finanzieren. So konnten beispielsweise die Bar-25-Betreiber im Jahr 2012 das Spreegrundstück, auf dem sie von 2004 bis 2010 eine Strandbar mit Club und Restaurant betrieben, nur mit Unterstützung einer Schweizer Stiftung erwerben (Kil 2013).

Viele Zwischennutzer entscheiden sich also nicht primär für temporäre Nutzungsmodelle, weil sie die Flexibilität und Unverbindlichkeit dieser Arrangements ungemein schätzen. Sie lehnen meist auch die Bezeichnung „Zwischennutzer“ ab. Das in der Literatur mitunter aufgeführte Argument, Zwischennutzer würden vor allem am Anfang ihres Projektes kurzfristige Mietverträge als Vorteil sehen, da bei einem Scheitern die Vertragskündigung einfacher und das Risiko für sie insgesamt geringer seien (z.B. BBR 2008: 116-118), wurde von den befragten Nutzern nicht genannt. Vielmehr kam häufig der Wunsch nach einem längerfristigen Mietvertrag und einem dauerhaft gesicherten Standort zur Sprache. Temporäre Nutzungsvereinbarungen werden dabei als Zwischenstation auf dem Weg zu einer längerfristigen Perspektive angesehen und sind oft die einzige Möglichkeit, überhaupt Flächen anmieten zu können. Wenn die Nutzer einen Zwischennutzungsvertrag unterschreiben, ist damit also oft die Hoffnung verbunden, dass sich daraus ggf. doch ein langfristiger Vertrag ergibt. Oder wie es ein Gesprächspartner formuliert: „Und das sind diese Zwischenräume, [...] wo Kreative, Kulturschaffende reingehen können. Natürlich erstmal nur mit einer temporären Nutzung, aber mit der Option, wenn sie sich nicht superdumm anstellen, auch längerfristig“ (Interview Nutzer).

---

<sup>42</sup> Eine Ausnahme stellen beispielsweise das Restaurant Freischwimmer und ein benachbarter Club auf Lohmühlensinsel zwischen Landwehrkanal und Flutgraben dar. Die Betreiber haben das Gelände für 25 Jahre vom Wasser- und Schifffahrtsamt gepachtet. Das Gelände war bis 1989 Teil der Grenzanlagen zwischen Ost- und West-Berlin (Schulte 2014).

### 5.3.2 Argumente für eine Zwischennutzung

#### Gute Lage zum günstigen Preis

Für viele Projekte ist die Form der Zwischennutzung mit ihrer von Beginn an existierenden Befristung und dem oftmals unbekannten Endzeitpunkt auf den ersten Blick also wenig erstrebenswert. Aus der Temporalität ergeben sich allerdings einige gewichtige Vorteile für die Nutzer. Ganz entscheidend ist die Kombination von einem günstigen Mietpreis mit der oft ausgezeichneten Lage vieler Grundstücke. Das kann in einem begehrten oder zentral gelegenen Stadtteil sein, aber auch ein Standort am Wasser. Von den erfassten Zwischennutzungsstandorten liegen rund zwei Drittel innerhalb des Berliner S-Bahnringes und gut ein Viertel befindet sich auf einem Wassergrundstück (vgl. Kapitel 5.1). Nicht nur die Strandbars und Clubs, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind, suchen nach möglichst attraktiven und gut angebundenen Standorten. Auch bei anderen Projekten konzentrieren sich die Initiatoren bei der Standortwahl bewusst auf bestimmte Nachbarschaften in den Innenstadtbezirken, da diese für ihr jeweiliges Konzept besonders gut passen oder weil sie in der Nähe wohnen.

„Das ist so ein strategischer Ort für unser Konzept. [...] Es ist total nah an Mitte, hier ist der Grenzverlauf, es gibt alte Bevölkerung, viele Migranten, Hipsters und Altpunks, SO36, das mischt sich auch im Garten, die kommen hier zusammen“ (Interview Nutzer).

„Das war schon ganz klar im Konzept, zu versuchen uns nicht aus Mitte rausdrängen [zu lassen]“ (Interview Nutzer).

„Wir haben genau danach gesucht, nach Wasserlagen, weil so ein Strand mit Wasser immer besser funktioniert“ (Interview Nutzer).

Wie wichtig eine gute Lage auch für die Zwischennutzer ist, bestätigen die Vertreter vom Liegenschaftsfonds bzw. der BImA, die feststellen, dass Flächen in den Außenbezirken von Zwischennutzungen höchst selten nachgefragt werden:

„Was wir anbieten können, wären Flächen in Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Pankow und das, was wir da haben, ist so weit ab vom Schuss und ist wenig charmant und deshalb gibt es auch wenig Interesse“ (Interview Eigentümer).

„[...] die haben auch häufig besondere Lagen, also zum Beispiel Grenzstreifen, das ist häufig mit dabei oder eben Stadtrandlagen, so was, was im Grunde gar nicht richtig begehrt ist“ (Interview Eigentümer).

Viele der Grundstücke, auf denen Zwischennutzungen stattfinden oder stattgefunden haben, liegen verkehrsgünstig in der Berliner Innenstadt. Sie sind meist sehr gut erschlossen und schnell

erreichbar. Die marktüblichen Mieten für diese Grundstücke wären für Zwischennutzungsprojekte nicht bezahlbar, da diese den Raum oft sehr extensiv nutzen und daher selbst die kommerziellen Nutzungen keine sehr hohen Erträge generieren. Aufgrund der hohen Bodenwerte wäre vielerorts eine mehrgeschossige, dichte Bebauung mit Wohn- oder Bürogebäuden nötig, um die von den Eigentümern erwarteten Einkünfte zu erzielen und den Wert der Grundstücke in den Bilanzen zu rechtfertigen. Da sich aber um Zwischennutzungen mit meist sehr kurzen Kündigungsfristen handelt, werden Mieten vereinbart, die deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnittsniveau liegen. Ebenfalls preismindernd wirkt der oft schlechte bauliche Zustand der ggf. vorhandenen Gebäude.

„Das war tatsächlich eines der billigsten zu habenden Objekte. [...] Das sind Lagerhallenpreise“ (Interview Nutzer).

„Die machen das zu einem sehr günstigen Preis, [...] weil das so lange leer stand“ (Interview Nutzer).

„Also nicht marktüblich. [...] also er kriegt ein bisschen was. Man darf ja nicht vergessen, wir haben hier 10.800 Quadratmeter angemietet“ (Interview Nutzer).

Mitunter werden die Grundstücke den Nutzern auch kostenlos überlassen oder die Projekte übernehmen lediglich die Betriebskosten. Dies gilt insbesondere für Grundstücke in weniger attraktiven Lagen oder für nicht gewerbliche Projekte, die keine Gewinne erzielen können oder wollen.

„Bei dem ersten Grundstück haben wir fünf Jahre gar keine Miete gezahlt. Hier haben wir im ersten Jahr auch keine Miete bezahlt und jetzt haben wir die Nebenkosten“ (Interview Nutzer).

„Wir haben jetzt einen Flächenmietvertrag von 13 Cent pro Gesamtfläche, also auf die Gebäudefläche runter gerechnet zahlen wir einen Euro Miete pro Quadratmeter“ (Interview Nutzer).

„Also wir müssen keine Pacht bezahlen. Das, was wir bezahlen müssen, solange wir jetzt hier in der Form hier drauf waren, waren halt die Betriebskosten. Also Straßenreinigung, dann haben wir eine Versicherung, das muss man ja haben, wegen Haftungsgeschichten, Wasser müssen wir bezahlen“ (Interview Nutzer).

### **Gestalterische Freiheit und viel Platz**

Ein weiterer Vorteil von Zwischennutzungen aus Sicht der Nutzer ist, dass auf vielen Grundstücken eine große Gestaltungsfreiheit besteht. Insbesondere abrissreife Häuser geben den Nutzern viel Handlungsspielraum, was Umbau und Veränderungen angeht. Wenn die bestehenden Bauten nach Ende der Zwischennutzung abgerissen oder umfangreich saniert werden sollen, sind Ein- und Umbauten in der Regel problemlos möglich. Die bestehenden Gebäude verfügen mit-

unter auch über eine lange Geschichte oder ein besonderes Flair, was vor allem für gastronomische Konzepte oder Clubs interessant ist.

Unbebaute Flächen lassen sich durch Container, Hütten und andere mobile Bauten weitgehend nach den Vorstellungen der Nutzer einrichten und gestalten. Diese Freiheit kommt sowohl der Kreativität der Nutzer zu Gute als auch ihren häufig begrenzten finanziellen Mitteln. Gleichzeitig entsteht ein Flair des Unfertigen und Provisorischen, was aus Publikumssicht gerade den Charme und die Attraktivität vieler Zwischennutzungen ausmacht.

„Und für uns war es natürlich eine riesengroße Chance, da auch natürlich eine gewisse Freiheit zu haben. [...] Also wir haben schon Räumlichkeiten sehr stark verändert, in dem wir Wände weggenommen haben oder auch ganze Räume neu gebaut haben. [...] Du bist hier hergekommen und hast gesehen, hier ist Platz. Hier kann ich mich ausbreiten, hier kann ich mich entfalten über das Atelier hinaus. Ich störe damit nicht unbedingt zwangsläufig meine Nachbarn und wir haben bis heute sechs Jahre danach diese Fläche nicht einmal restlich erschlossen“ (Interview Nutzer).

„Es war auch klar, ich kann hier bauen, was ich will. Ich füge dem Gebäude keinen Wert dadurch zu, es ist ein Schweizer Käse und eine Ruine und wird danach auch abgerissen. [...] Am Ende bin ich auch bei fünf Euro pro Quadratmeter, aber ich habe viel Fläche zum Austoben“ (Interview Nutzer).

„Na ja, wir sind es ja von Anfang gewohnt, alles selber zu organisieren, weil es ja so als Do-it-Yourself-Projekt gestartet ist. Dann ist man es auch noch gewohnt sich Sachen so zu organisieren. Was übrig ist irgendwo. Klar, da haben Leute mal was eingebracht, irgendwas gekauft, Pflanzen oder irgendwas“ (Interview Nutzer).

### **Sprungbrett für weitere Projekte**

Einige Nutzer sehen ihr Projekt auch als ersten Schritt zur längerfristigen Etablierung und wollen ihre Ideen im Rahmen einer Zwischennutzung Ideen mit vergleichsweise geringem Risiko ausprobieren. Falls das Zwischennutzungsprojekt erfolgreich ist, dient es als „Sprungbrett“ für den weiteren Ausbau des Unternehmens bzw. als Grundlage für die dauerhafte Etablierung an aktuellen oder einem anderen Standort.

„Wir machen keine Zwischennutzung, weil wir uns das wünschen. [...] Bei uns macht es nur Sinn, wenn wir woanders hinkommen und das als Sprungbrett nutzen“ (Interview Nutzer).

### **Mobilität als Markenzeichen**

In einigen Fällen werden Befristung und Mobilität auch bewusst als Teil der Unternehmensstrategie eingesetzt. Die Büros der Kommunikationsagentur Platoon befinden sich in mobilen, beheizbaren und komplett ausgebauten Containern. Diesen Fakt hat die Agentur zu ihrem Markenzei-

chen und Alleinstellungsmerkmal gemacht: Die temporäre Nutzung an einem zentralen Standort in der Berliner Mitte sorgt für eine anhaltende hohe Aufmerksamkeit und ist Bestandteil des Marketingkonzepts der Agentur.

„Zum einen ist es ein architektonisches Konzept, mit dem du überhaupt nur Zwischennutzung machen kannst. [...] Wenn du es in Mitte machst, zwischen den ganzen Flagship-Stores, setzt du auch ein Zeichen. Das Zeichen haben wir als Marketingaspekt gesehen. Und es funktioniert immer noch. Wir werden täglich 50 Mal fotografiert“ (Interview Nutzer).

Eine vergleichbare Strategie verfolgen auch Unternehmen mit „Guerilla-Stores“ oder „Pop-Up-Stores“ und „Pop-Up-Restaurants“, die nur für wenige Tage oder Wochen in leerstehenden Ladengeschäften und anderen Räumlichkeiten eröffnen. Die künstliche Verknappung des Angebots durch die Befristung und der Eventcharakter sind in diesen Fällen entscheidend für den Erfolg des Projektes (von Borries 2007; Becker 2010).

### **5.3.3 Argumente gegen eine Zwischennutzung**

#### **Unsicherheit über Dauer der Nutzung**

Aus der Befristung der Nutzung ergeben sich auch einige Nachteile für die Nutzer. Dabei ist die Befristung der Nutzungsdauer an sich das kleinere Problem. Schwerer wiegt die Unsicherheit, wann genau die Nutzungszeit abläuft. Oft werden die Verträge lediglich für jeweils ein Jahr verlängert und mitunter besteht zusätzlich eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Dies erschwert die Planung und belastet das Alltagsgeschäft der Nutzer. Auch Kredite und Fördermittel sind unter solchen Bedingungen nur schwer zu akquirieren.

„Das Projekt ist ungewollt eine Zwischennutzung. Nicht aus Überzeugung, wir wollen da nun unbedingt zwischennutzen, sondern im Gegenteil, das ist eher anstrengend“ (Interview Nutzer).

“Und vielleicht kriegt man dann einfach so stückelweise Verlängerung, bis überhaupt irgendwie angefangen wird, aber das macht eben sehr viele Unsicherheiten aus und man merkt es dieses Jahr auch schon ein bisschen im Garten“ (Interview Nutzer).

Bei kommerziellen Projekten ist der Umgang mit dieser Unsicherheit etwas einfacher. In der Regel können die Nutzer kalkulieren, welcher Mindestzeitraum notwendig ist, damit sich die Zwischennutzung finanziell rentiert, und darauf basierend ihre Entscheidung über den Start eines Projektes treffen.

„Und nach unserer Kalkulation, die hochgradig spekulativ ist, nach wie vor, sind wir nach zwei Jahren pari, dann haben wir das Geld erwirtschaftet, das wir investiert haben, also nichts verdient“ (Interview Nutzer).

Ehrenamtliche Projekte leiden dagegen deutlich stärker unter kurzen Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen. Besteht beispielsweise die Gefahr, dass ein als Zwischennutzungsprojekt bestehender Garten kurzfristig abgeräumt werden muss, weil das Grundstück verkauft oder vermietet wurde, sind tendenziell weniger Menschen bereit, mitzuhelfen, als wenn es einen drei- oder fünfjährigen Mietvertrag gäbe.

### **Aufwand und notwendige Investitionen**

Aufgrund dieser Unsicherheit über die tatsächliche Nutzungsdauer müssen Zwischennutzer genau kalkulieren, welche Investitionen sich für die voraussichtlich noch verbleibende Zeit am Standort rechnen – und welche eher nicht:

„Das ist schon ein extremer Aufwand dafür, dass man nicht dauerhaft bleibt. Wenn man ökonomisch denkt, ist das eine Investition mit einer extrem geringen Halbwertszeit“ (Interview Nutzer).

„Uns ist eben auch ganz klar, bei jeder Investition, die wir tätigen: Lohnt sich das noch, Geld in so ein Gebäude reinzustecken oder lassen wir es lieber sein? [...] D.h. die verschiedenen Leute haben hier eben mit Privatvermögen investiert, ihre Ateliers nach ihren Wünschen auszubauen. Da ist vielen Leuten auch diese Grenze sehr klar geworden: Es gibt einen bestimmten Zeitraum und in diesem Zeitraum muss sich diese Investition amortisieren“ (Interview Nutzer).

„Durch diesen schlechten Zustand, den wir in der Regel haben, müssten die Leute relativ viel investieren. [...] Dementsprechend findet man auch keinen, der sich auf dieses Spiel einlässt, dass er nach zwei Jahren vielleicht gehen muss und dann eine halbe Million Euro rein gesteckt hat. Das macht ja keiner“ (Interview Eigentümer).

Deshalb versuchen die Nutzer, umfangreiche Investitionen möglichst zu vermeiden und stattdessen so kostengünstig wie möglich und ohne großen Aufwand Lösungen zu finden. Dazu gehört, dass viele Arbeiten in Eigenleistung und unentgeltlich von den Beteiligten, Freunden und Bekannten erbracht werden. Das gilt insbesondere für die ehrenamtlichen und subkulturellen Projekte, die außer dem Einwerben von Fördergeldern und dem Erheben von Mitgliedsbeiträgen nur wenige Möglichkeiten zur Finanzierung haben.

„Ansonsten war da gar nichts und wir haben halt wirklich ganz viel eben auch selber gemacht [...] Und diese ganzen Beete, das war auch mordsmäßig viel Arbeit, weil der Boden teilweise belastet war, was wir erst später erfahren haben. Deshalb mussten Hügelbeete angelegt werden, also da ist ganz schön viel rein gesteckt worden“ (Interview Nutzer).

„Der Hauptanteil liegt aber wirklich in dieser Form der Eigenleistung der Leute, dass jeder hier die Schaufel in die Hand genommen hat und geguckt hat, mit einfachen Mitteln seine Räumlichkeiten so zu machen, wie er sie braucht“ (Interview Nutzer).



Neben dem finanziellen Aufwand entsteht für jedes Projekt – ob ehrenamtlich oder gewerblich – Zeitaufwand. Dieser ist bei Zwischennutzungsprojekten nicht geringer als bei einer „dauerhaften“ Nutzung – Businesspläne, Fördermittelanträge oder Gespräche mit Banken müssen in beiden Fällen geführt werden. Der Aufwand bei temporären Projekten dürfte eher noch größer sein, da beispielsweise die Flächensuche und die Verhandlungen mit dem Eigentümer aufwendiger sind: Es muss recherchiert werden, welche Flächen überhaupt in Frage kommen sowie der Eigentümer ermittelt und kontaktiert werden. Im Gegensatz zu regulären Miet- und Kaufangeboten für Ladengeschäft, Büroflächen und Grundstücke werden Flächen nur selten direkt zur Zwischennutzung angeboten. Vereinzelt gibt es Agenturen oder Informationsangebote der Kommunen, die zwischen Eigentümern und potenziellen Nutzern vermitteln. Von den befragten Nutzern hat allerdings keiner solche Angebote wahrgenommen: Alle haben sich ihre Fläche selbst gesucht.

„Wobei eben das Problem genau ist, dass es im Bezirk keine Ansprechpersonen gibt. Das passiert im Moment nur, wenn es irgendwie engagierte Bürger gibt, die sich durchfragen“ (Interview Nutzer).

„Das erste Grundstück haben wir uns gesucht, haben uns verschiedene Grundstücke ausgesucht, die wir gut dafür fänden, haben die Besitzer ausfindig gemacht, haben sie angesprochen“ (Interview Nutzer).

„[Die Flächensuche] gehört schon fast zu unseren Hauptaufgaben. Gerade auch auf Grund der Situation hier am Platz ist es ganz wesentlich einen Plan dafür zu entwickeln. Wir versuchen gerade Konzepte zu schreiben für Folgeflächen. Wir wollen nicht irgendwann dastehen mit fünf Containern und 800 Beeten à 70 Kilogramm und in zwei Wochen müssen wir da runter“ (Interview Nutzer).

Sobald eine passende Fläche gefunden ist, gilt es, den Eigentümer davon zu überzeugen, sein Grundstück für einen Preis zu vermieten, der in der Regel deutlich unter seinen eigentlichen Vorstellungen liegt. Daher sollte das Konzept für das Projekt überzeugend und gut ausgearbeitet sein und vielleicht bereits Unterstützung durch Dritte, wie Lokalpolitiker, vorhanden sein. Zum anderen müssen je nach Nutzungsart von unterschiedlichen Ämtern Genehmigungen eingeholt werden, wobei auch in diesem Fall meist die gleichen Anforderungen gelten wie bei dauerhaften Bauten und Nutzungen. Ausnahmen müssen individuell ausgehandelt werden, kosten Zeit und Überzeugungsgeschick – und werden nicht immer genehmigt.

„Das schwerwiegendste oder aufreibendste Prozedere waren die Ämter, muss ich ehrlich sagen. Das Bauamt, das Umweltamt und das Veterinäramt. Weil man immer ständig darauf hinweisen muss, dass es nur temporär ist. Demzufolge muss man darauf achten, dass die Auflagen nicht ganz so streng sind. Ich kann hier zum Beispiel keine Entrauchungsanlage für mehrere hunderttausend

Euro installieren. Demzufolge muss ich mich einmal davon befreien lassen und dann trotzdem noch einen Antrag stellen und zweimal Kosten tragen“ (Interview Nutzer).

„Zu spät gestartet, die Ämter haben zu lange gebraucht, die Vermieter haben zu lange gebraucht, bis die Genehmigungen da waren und so. Da war der Sommer schon gelaufen“ (Interview Nutzer).

### **Probleme bei Umzug**

Nicht nur aus der Temporalität, sondern auch aus der theoretischen Mobilität von Zwischennutzungen ergeben sich in der Praxis etliche Nachteile. Jeder Umzug kostet Zeit und Geld und ist mit Verlusten von Kunden, engagierten Mitstreitern und Material verbunden. Bei Projekten, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind, muss jeder veränderte Standort erneut beworben und bekannt gemacht werden, was mit erheblichem Marketingaufwand einhergeht.

„Aber es geht natürlich immer bei so einem Auf- und Abbau sehr viel verloren und kaputt. Man hat ja auch viele Sachen speziell für die Örtlichkeit zugeschnitten. [...] Aber das kostet uns sehr viel Geld, jedes Mal wieder, du hast einen unglaublichen Anlauf in Sachen Werbung. Bis eine neue Location dann bei den Leuten wirklich angekommen ist. Richtig angekommen ist sie eigentlich im dritten Jahr“ (Interview Nutzer).

Aber auch nicht-gewerbliche Projekte leiden bei Umzügen, da sie in der Nachbarschaft verankert und auf das Engagement der lokalen Bevölkerung angewiesen sind. Besonders stark trifft das auf gärtnerische Projekte zu, da diese zudem noch an den Boden vor Ort gebunden sind, so dass bei einem Umzug zudem die meisten Pflanzen nicht mitgenommen werden können.

### **5.3.4 Nutzertypen**

Als nächstes wurde ausgehend von den beiden Hauptmotiven der Zwischennutzer – Selbstverwirklichung und Sicherung des eigenen Lebensunterhalts – eine Typologie von Zwischennutzern erarbeitet, um die empirischen Erkenntnisse übersichtlicher zu strukturieren. Dazu wurden diejenigen Fälle zusammengefasst, die sich in bestimmten Vergleichsdimensionen stark ähneln und sich gleichzeitig möglichst stark von anderen Fällen unterscheiden. Die relevanten Vergleichsdimensionen waren dabei neben den Motiven die von den Nutzern genannten Vor- und Nachteile der Zwischennutzung (vgl. hierzu Kapitel 3.4.4).

#### **Hauptmotiv „Sicherung Lebensunterhalt“**

Unter dem Hauptmotiv „Sicherung Lebensunterhalt“ lassen sich zwei Typen von Nutzern zusammenfassen. Beide eint das Ziel, mit der Zwischennutzung nicht nur Miete und Betriebskosten für das Grundstück zu erwirtschaften, sondern auch ihren Lebensunterhalt zu sichern – es han-

delt sich nach Dahm & Scherhorn (2008: 46-49) um formelle Arbeit. Die Vertreter beider Typen sind meist gut mit Verwaltung und Politik vernetzt und stark engagiert: Sie haben selbst nach einem passenden Grundstück für ihr Projekt gesucht, Unterstützung durch Dritte wie Lokalpolitiker organisiert, verschiedene Eigentümer kontaktiert und schließlich einen von ihrer Idee überzeugt. Sie verfügen immer über einen gültigen Miet- oder Pachtvertrag.

### ***Die Pioniere***

Zu diesem Typ zählen Zwischennutzer, die mit ihrem Projekt zum ersten Mal eine Geschäftsidee realisieren wollen und dafür meist ein Unternehmen gründen. Dabei schaffen sie Arbeitsplätze für sich und manchmal auch für Freunde und Bekannte. Sie haben oft einen starken Bezug zu dem Standort, an dem sie ihr Projekt aufbauen. Die Pioniere sind flexibel, arbeiten viel und mitunter auch selbstausbeuterisch. Diese Gruppe entspricht somit weitgehend den „Raumpionieren“, von denen Overmeyer (2005) und Urban Catalyst (SenStadt 2007) sprechen. Der Status der Zwischennutzung ist weder notwendig für das Gelingen des Projektes noch gewünscht von den Initiatoren, sondern wird lediglich als erster Schritt und Sprungbrett für weitergehende Geschäftsideen gesehen.

*Projekte: Prinzessinnengarten, BLO-Ateliers*

### ***Die Profi-Zwischennutzer***

Der zweite Typ von unternehmerischen Zwischennutzern ist im Gegensatz zu den Pionieren schon längere Zeit unternehmerisch tätig und verfügt über Erfahrung in der jeweiligen Branche. Es kann sich um frühere Pioniere handeln, deren erste Zwischennutzung erfolgreich als Sprungbrett fungierte und die sich im Laufe der Zeit unternehmerisch etablieren konnten. Die Unternehmer haben „das Unfertige, das Vorläufige, das Temporäre“ und die damit verbundenen Potenziale als Geschäftsidee erkannt. Das ist auch der entscheidende Unterschied zu den Pionieren: Für den Erfolg ihres Projektes ist es wichtig, dass es sich tatsächlich um eine Zwischennutzung handelt – oder das Projekt zumindest möglichst vorläufig und provisorisch aussieht. Das Temporäre hat den Reiz des Raren und Exklusiven und funktioniert somit sehr gut als Marketingstrategie – egal, ob es sich um eine Strandbar, eine Agentur oder einen Heißluftballon handelt. Damit bedienen diese Projekte die Nachfrage von Großstädtern und Touristen nach besonderen Orten. Dieser Typ kann am ehesten damit leben, wenn ihr Zwischennutzungsprojekt einen Standort verlassen muss – schließlich ergeben sich dadurch neue Chancen an anderer Stelle.

*Projekte: The Box at the Beach, Playa Paradiso, Maria am Ostbahnhof, Platoon Cultural Development*

## **Hauptmotiv „Selbstverwirklichung“**

Bei drei weiteren Nutzertypen ist das dominierende Motiv die eigene „Selbstverwirklichung“. Die im Rahmen des Zwischennutzungsprojektes getätigte Arbeit fällt nach der Einteilung von Dahm & Scherhorn (2008: 46-49) in den Bereich der informellen Arbeit. Auch wenn es sich nicht um Erwerbsarbeit handelt, sind diese Typen ebenfalls hoch motiviert und gut vernetzt: Sie haben ihre Projekte selbst initiiert und die Grundstücke überwiegend selbstständig akquiriert. Die Projekte verfügen in der Regel über Mietverträge, aber auch informelle Nutzungen von Flächen kommen vor, da die finanziellen Mittel dieser Gruppe gering sind. Kosten, die für die Zwischennutzung der Flächen anfallen, werden bei diesen Projekten in der Regel durch Mitgliedsbeiträge, Spenden oder Fördermittel aufgebracht.

### ***Die ehrenamtlichen Zwischennutzer***

Für diesen Typ von Zwischennutzern ist zivilgesellschaftliches Engagement in der Gemeinschaft und im Austausch mit anderen wichtig: Neben ihrer eigentlich Profession engagieren sie sich in ihrer Freizeit für eine grünere Nachbarschaft, nachhaltiges Gärtnern oder sportliche Aktivitäten für Kinder und Jugendliche. Die meisten dieser Projekte sind gärtnerischer Natur und als Verein organisiert. Der Status als Zwischennutzung wird von Beteiligten als notwendiges Übel gesehen. Sie streben eigentlich immer eine dauerhafte Lösung für ihr Projekt an.

*Projekte: Kids‘ Garden, Bürgergarten Laskerwiesen, Nachbarschaftsgarten Rosa Rose am 2. Standort*

### ***Die subkulturellen Zwischennutzer***

Während die ehrenamtlichen Zwischennutzer neben ihrem Beruf aktiv werden und sich auf ihre Nachbarschaft konzentrieren, investieren die subkulturellen Zwischennutzer noch mehr Energie und Aufwand in ihr Projekt. Sie versuchen alternative und selbstbestimmte Modelle des Lebens und Arbeitens zu leben, die außerhalb des gesellschaftlichen Mainstreams liegen. Die Form der Zwischennutzungen ist ebenfalls nie freiwillig gewählt, sondern lediglich eine Konzession an die Eigentumsverhältnisse in der Realität und die vorerst einzige Möglichkeit für diesen Typ, seine Ideale umzusetzen. Nicht selten verfügen Zwischennutzungen dieses Typs über keinen Vertrag und werden lediglich geduldet. Dementsprechend ist für die subkulturellen Zwischennutzer, zu denen sämtliche Wagendörfer zählen, die Suche nach einem dauerhaften Standort immens wichtig.

*Projekte: Laster & Hänger, Nachbarschaftsgarten Rosa Rose am 1. Standort*

### ***Die künstlerischen Zwischennutzer***

Der dritte Typ unterscheidet sich insofern von den beiden vorherigen, dass er die zeitliche Befristung der Nutzung als Teil seines künstlerischen Projektes akzeptieren kann. Ihm geht es um die künstlerische Auseinandersetzung mit bestimmten Themen (z.B. gesellschaftliche Prozesse), die durch die Nutzung von Frei- und Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden gut sichtbar und quasi im öffentlichen Raum stattfinden kann. Davon abgesehen, ähnelt dieser Nutzertyp dem ehrenamtlichen Zwischennutzer: Austausch und gemeinschaftliches Engagement sind ihm wichtig und die Projekte oft als Verein organisiert.

*Projekt: Skulpturengarten Berlin\_Zentrum*

### **Von Dritten initiierte Nutzungen**

Darüber hinaus gibt es weitere Zwischennutzungsprojekte, an denen keiner der fünf vorgestellten Nutzertypen beteiligt ist. Dazu zählt beispielsweise der IKG Lichtenberg: Im Gegensatz zu allen anderen Fallbeispielen wurde er nicht von den Nutzern selbst initiiert, sondern geht auf eine Idee des Netzwerkes „Besser Leben in Lichtenberg“ zurück. Bei diesen fremdinitiierten Projekten handelt es sich überwiegend um grüne, gärtnerische und künstlerische Nutzungen, die in Stadtumbau-, Sanierungs- und Quartiersmanagementgebieten etabliert werden. Sie werden in der Regel vom jeweiligen Bezirk, den beauftragten Sanierungsträgern oder Quartiersmanagern initiiert und betreut. Die Nutzer der Flächen sind in vielen Fällen Anwohner, die über Aufrufe zum Mitmachen oder auf ähnlichem Wege gewonnen werden.

*Projekt: IKG Lichtenberg*

## Nutzertypen in Berlin

Die aus den qualitativen Interviews abgeleiteten Typen lassen auch auf die anderen recherchierten Projekte übertragen. Die Einteilung in die unterschiedlichen Typen erfolgt dabei anhand des vorhandenen Datenmaterials, das aus bestehender Literatur, der Presse und Internetquellen zusammengestellt wurde. Wichtigstes Kriterium für die Zuordnung zu einem Typ ist die Rechtsform: GmbH, GbR oder vergleichbare Formen sprechen für eine gewerbliche Nutzung, bei der das Geldverdienen für die Beteiligten im Vordergrund steht. Die Unterscheidung zwischen etablierten Unternehmen und Pionieren kann durch Berichte und Informationen über die Projektgeschichte getroffen werden. Dagegen ist der Erwerbsaspekt bei Projekten, die als Verein oder lose als Interessengemeinschaft organisiert sind, für die Beteiligten in der Regel weniger bedeutsam.

**Tabelle 6: Zwischennutzungsprojekte nach Nutzertyp**

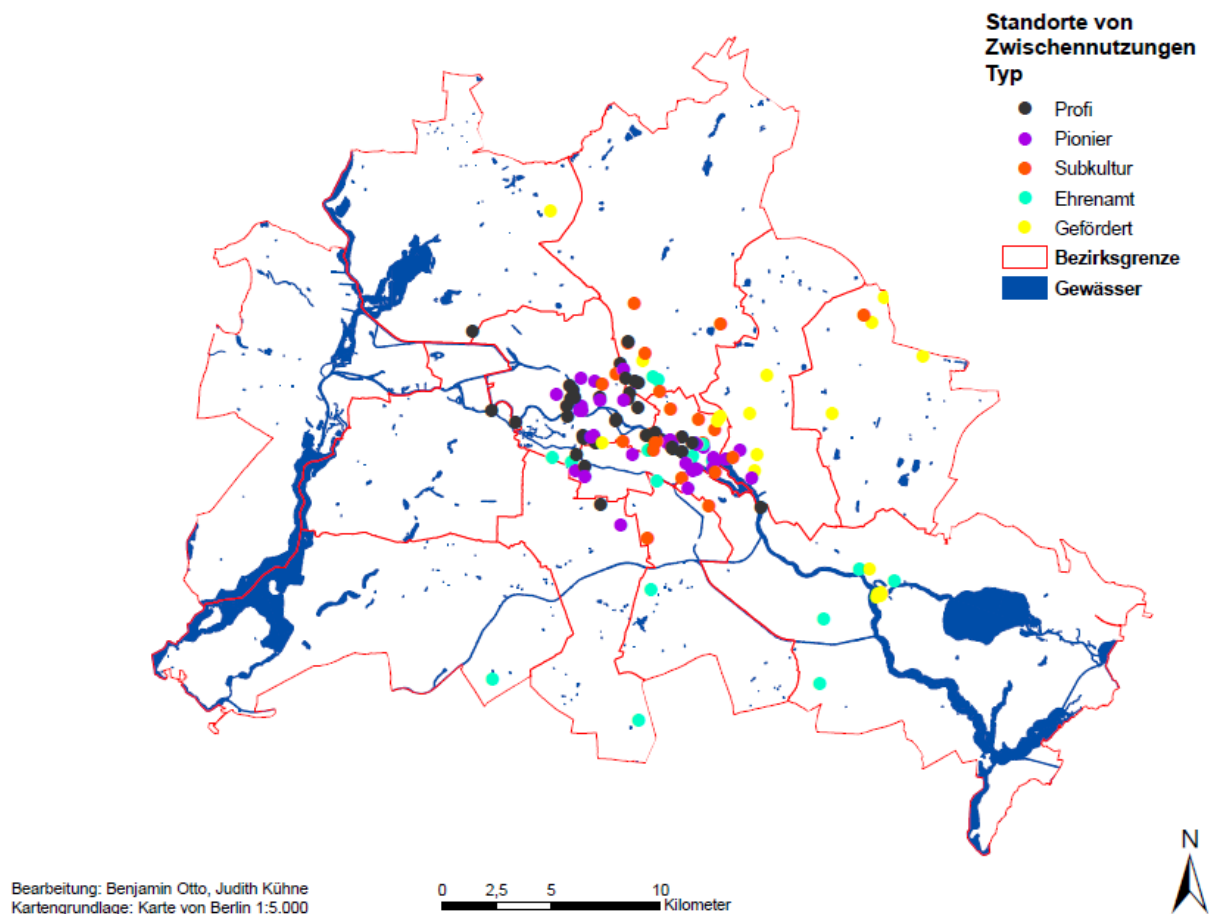
Typ	Projekte		Lage in Berlin	
	absolut	relativ	innen	außen
<i>"Lebensunterhalt sichern"</i>	65	57%	59	6
Pioniere	30	26%	26	4
Profi-Zwischennutzer	35	31%	33	2
<i>"Selbstverwirklichung"</i>	33	29%	22	11
Ehrenamtliche ZN	15	13%	9	6
Subkulturelle ZN*	13	11%	8	5
Künstlerische ZN	5	4%	5	0
<i>"Fremd initiiert"</i>	16	14%	4	12
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>	<b>85</b>	<b>29</b>

\* zwei Nutzungen mit Wechsel von innen nach außen bzw. umgekehrt

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

Rund ein Viertel aller in Berlin recherchierten Projekte sind Existenzgründungen, bei denen es den Initiatoren um das Ausprobieren von Geschäftsideen geht (Typ „Pioniere“). Bei weiteren 31 Prozent der Projekte sind „Profi-Zwischennutzer“ aktiv, so dass insgesamt mehr als die Hälfte aller Projekte einen gewerblichen Hintergrund haben. Geld spielt für viele Zwischennutzer als durchaus eine wichtige Rolle. Auf den Typ „Subkulturelle Zwischennutzer“ entfallen 11 Prozent der Projekte, weitere 13 Prozent auf „ehrenamtliche Zwischennutzer“ sowie 4 Prozent auf den Typ „künstlerische Zwischennutzer“. Die übrigen Projekte sind öffentlich initiierte Zwischennutzungen.

**Abbildung 36: Zwischennutzungsprojekte nach Nutzertyp am aktuellen bzw. letzten Standort**



Anmerkung: Der Typ „Künstlerische Zwischennutzer“ ist in dieser Karte nicht dargestellt.

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand Oktober 2012

Auffällig bei der räumlichen Verteilung der Projekte in Berlin ist, dass sich neun von zehn gewerblichen Nutzungen innerhalb des S-Bahn-rings befinden. Bei den nicht gewerblichen Projekten sind es nur etwas mehr als die Hälfte. Dabei befinden sich vor allem die öffentlich initiierten Projekte in den Außenbezirken, während die drei Nutzertypen mit dem Hauptmotiv „Selbstverwirklichung“ sich deutlich innerhalb des S-Bahn-rings konzentrieren. Auch für Zwischennutzungen gilt somit die „goldene Regel“ der Immobilienwirtschaft, wonach „Lage, Lage, Lage“ die drei entscheidenden Erfolgskriterien sind. Innerstädtische Standorte sind aufgrund ihrer besseren Erreichbarkeit sowohl für gewerbliche als auch für nicht-gewerbliche Nutzungen am attraktivsten.

„Es gibt 1A-Lagen, die sind sowieso weg, wie Flächen an der Spree, das ist der Hype im Moment, das ist in, das geht weg wie warme Semmeln. Aber es gibt Flächen in Marzahn, die will kein Mensch. Da kann man sagen, macht doch da sonst was in der Welt, das würde kein Mensch wollen. Da möchte kein Mensch hin“ (Interview Planer).

### 5.3.5 Zwischenfazit

Zwischennutzungen erlauben es finanzschwachen Akteuren, Projekte auf Grundstücken in (meist) attraktiven Lagen durchzuführen, deren marktüblicher Mietpreis sie nicht bezahlen könnten und der durch die Projekte wirtschaftlich auch nicht einzuspielen wäre. Die Nutzer nehmen Nachteile wie eine von Beginn an begrenzte Nutzungsdauer und kurze Kündigungsfristen hin, da sie im Gegenzug für ihre Zwecke sehr geeignete und oftmals zentral gelegene Flächen und Räume erhalten, die sie nach ihren Vorstellungen gestalten und nutzen können. Das übergeordnete Ziel vieler Zwischennutzer ist, einen dauerhaften bzw. langfristig gesicherten Standort für ihr Projekt zu finden. Der Status „Zwischennutzung“ ist für sie lediglich ein Zwischenschritt auf dem Weg zum Etablieren ihres Unternehmens beziehungsweise ihres Projektes.

Die Zwischennutzer werden vor allem von zwei Hauptmotiven angetrieben: Einerseits ist dem Wunsch, mit dem Zwischennutzungsprojekt Geld zu verdienen und den eigenen Lebensunterhalt zu sichern, andererseits die eigene Selbstverwirklichung. Der Aspekt des Geldverdienens ist dabei zwar in der Regel nicht der alleinige Beweggrund, aber für einige Nutzer durchaus erheblich. Ausgehend von den beiden Hauptmotiven konnten fünf verschiedene Motivationstypen von Zwischennutzern identifiziert werden. Drei entsprechen weitgehend den von Urban Catalyst (2007c: 277-278 und 2013a: 53-54; vgl. auch 2.2.3) postulierten Nutzertypen: Die subkulturellen Zwischennutzern entsprechen den „drop-outs“, die Pioniere den „start-ups“ und die ehrenamtlich engagierten Freizeit-Zwischennutzer den „switchers“. Die Gruppen der Profi-Zwischennutzer (bereits etablierte Unternehmen) und der Kunst-Zwischennutzer bilden dagegen zwei neue, bisher nicht beschriebene Typen.

Die fünf erarbeiteten Typen von Zwischennutzern eint, dass sie ihre Projekte mit einem hohen Maß an Engagement selbst initiieren und viel Zeit und Arbeit in sie stecken. Das unterscheidet sie von den Projekten, die nicht durch die Nutzer selbst, sondern durch den Eigentümer oder Dritte wie die Verwaltung initiiert werden. Solche Zwischennutzungen existieren in Berlin vor allem in Stadtumbau- und Sanierungsgebieten und bilden eine Sonderform von Zwischennutzungsprojekten.

Das die Zwischennutzer bevorzugt Flächen in zentralen und gut angebundenen Lagen suchen, steht im Einklang mit bestehenden Untersuchungen und der Standorttheorie von Alonso (1968), wonach das Stadtzentrum für sämtliche Nutzungen der optimale Standort sei (siehe 2.3.4). Insbesondere gewerbliche Projekte wie Clubs oder Bars, die auf ein zahlendes Publikum angewiesen sind, bevorzugen zentrale Standorte. Aber auch subkulturelle und ehrenamtliche Projekte haben eine deutliche Präferenz für innerstädtische Lagen, da die Initiatoren häufig aus dem alternativen Milieu der Innenstadtbezirke stammen und ihre Projektideen in der Nähe ihres Wohnorts um-



setzen wollen. Lediglich die nicht von Zwischennutzern selbst initiierten Projekte befinden sich überwiegend in den Außenbezirken. In diesen Fällen ist meist die öffentliche Hand als Grundstückseigentümer oder die lokale Politik aktiv geworden, um Brachflächen temporär zu nutzen oder Entwicklungsimpulse für die Umgebung zu setzen.

Die vergleichsweise geringe Zahl von Projekten in den Außenbezirken und die Tatsache, dass viele Projekte dort nicht von den Nutzern initiiert wurden, zeigen, dass die Übertragung des Zwischennutzungsgedankens auf periphere Räume und schrumpfende Regionen schwierig ist, da die Nutzer zentrale, gut angebundene Standorte klar präferieren. Hinzu kommt, dass in schrumpfenden Regionen eher längerfristige Lösungen für Brachflächen und leerstehende Gebäude benötigt werden. Auch Zwischennutzungen unterliegen den Marktgesetzen und somit dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage: Während die Zahl der Nutzungsinteressierten für gut gelegene Flächen das verfügbare Angebot weit übersteigt, besteht für weniger gut erreichbare Standorte eine deutlich geringere Nachfrage. Gleichzeitig ist das Flächenangebot in den Außenbezirken deutlich größer: So bot im Jahr 2006 der Bezirk Marzahn-Hellersdorf 40 Grundstücke zwischen 500 und 25.000 Quadratmeter Größe zur Zwischennutzung an, die zuvor durch Schulen und Kitas genutzt wurden. Nach zwei Monaten hatten sich lediglich acht Interessenten gemeldet, ohne dass ein Zwischennutzungsprojekt zustande gekommen war (vgl. M. Wolf 2006).

## **5.4 Zwischennutzung aus Sicht der Eigentümer**

Die Eigentümer von Grundstücken sind neben den Nutzern die zweite wichtige Akteursgruppe bei Zwischennutzungen, da ohne ihre Einwilligung meist keine Zwischennutzung zustande kommt. Im folgenden Kapitel sollen daher die Motive und Ziele der Grundstückseigentümer, die eine Zwischennutzung ermöglichen, ergründet werden. Die Aussagen basieren auf der Auswertung der qualitativen Interviews, die mit mehreren Eigentümern geführt wurden. Zunächst werde ich die wichtigsten Motive für das Handeln der Eigentümer sowie ihre langfristigen Ziele beschreiben. Danach stelle ich die Vor- und Nachteile einer Zwischennutzung aus ihrer Sicht dar und illustriere meine Ausführungen mit Zitaten aus den Gesprächen.

### **5.4.1 Motive und Ziele**

Bei den Zwischennutzern konnten zwei deutlich verschiedene Hauptmotive identifiziert werden, die zum Start des Projektes führten. Im Gegensatz dazu dominiert bei den Eigentümern eindeutig ein Motiv: Das Zustandekommen der Zwischennutzung wird überwiegend ökonomisch begründet, beispielsweise durch die Mieteinnahmen oder den Schutz vor Vandalismus und Müll auf dem Grundstück. Bei Flächen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, berichten

die Befragten zudem von äußeren Zwängen, die eine Zwischennutzung möglich oder unmöglich machten.

### **Private Eigentümer**

Bei Flächen, die sich im Besitz von privaten Eigentümern oder Unternehmen befinden, entscheidet der Unternehmer beziehungsweise der verantwortliche Manager, ob eine Zwischennutzung stattfindet. Dabei wägen sie betriebswirtschaftliche, rechtliche und persönliche Aspekte ab: Welche Einnahmen sind durch die Zwischennutzung zu erwarten, welche Risiken und Kosten entstehen durch sie, wie seriös und solvent tritt der Nutzungsinteressent auf. In der Regel geben die betriebswirtschaftlichen Aspekte dabei den Ausschlag. Zudem berücksichtigen die Flächeneigentümer ihre künftigen Pläne mit dem Grundstück und achten darauf, dass Verkauf und Vermietung durch die Zwischennutzung nicht beeinträchtigt werden.

„In solchen Grundstücken ist Kapital gebunden und das kann man nicht endlos liegen lassen, da [...] verlangen es die Aktionäre, dass man mit dem Kapital, was dort vorhanden ist, auch mal was macht“ (Interview Eigentümer).

„Die Zinsen für den Kredit, die man hat für den Ankauf des Grundstückes, die sind wesentlich höher als die Miete. Also diese Zwischennutzung ist ein defizitäres Geschäft vom reinen Geschäft her. Image, dass das Grundstück gut aussieht, dass es sauber gehalten wird, ist dann der Vorteil, den man hat. Aber der Preis ist nicht kostendeckend“ (Interview Eigentümer).

Nach neoklassischem Verständnis müsste eigentlich jeder Eigentümer eines brachliegenden Grundstücks bei einer Nutzungsanfrage durch einen Zwischennutzer die Kosten des Brachliegens sowie die Kosten und Einnahmen durch die Zwischennutzung gegenüberstellen. Wenn die Einnahmen durch eine Zwischennutzung die Kosten dafür übersteigen, sollte er sich für eine befristete Vermietung der Fläche entscheiden, da sich dadurch die Kosten für das brachliegende Grundstück reduzieren lassen (vgl. hierzu Kapitel 2.3.2). In der Realität werden Eigentümer aufgrund der geringen Höhe der zu erwarteten Einnahmen allerdings nur selten selbst aktiv, um Zwischennutzungen zu initiieren. Zudem besteht die weitverbreitete Befürchtung, dass durch eine Zwischennutzung zusätzliche, zu Beginn nicht abschätzbare Kosten entstehen, beispielsweise durch Räumungsklagen, falls der Nutzer das Gelände nicht wie vereinbart verlässt. Daher entscheiden die befragten Eigentümer nur über Anfragen von Nutzungsinteressierten, wobei sie vor allem auf Bonität, Professionalität und Vertrauenswürdigkeit der potentiellen Nutzer sowie ein überzeugendes Nutzungskonzept achten.

„Es gibt so Stresspatienten, das sehen Sie denen schon an - wenn Sie mit denen was anfangen und Sie sagen, am 30.09. ist Schluss, dann wissen Sie heute schon aus dem Bauch, mit dem kriegst

du Ärger am 30.09. Und dann gibt es eine Klage und er will nicht raus und ruckzuck ist es Weihnachten und länger. Und das können wir nicht, das tut uns dann weh“ (Interview Eigentümer).

Da es sich bei den potentiellen Zwischennutzern meist um wenig finanzstarke Akteure wie Existenzgründer oder gemeinnützige Vereine handelt, ist selbst bei optimalen Rahmenbedingungen oft viel Überzeugungsarbeit von Seiten der Interessenten oder Dritter notwendig, damit eine Zwischennutzung auf den Flächen privater Eigentümer zu Stande kommen kann.

### **Öffentliche Eigentümer**

Öffentliche Eigentümer wie der Bund, Städte und Gemeinden und kommunale Unternehmen verwalten ihr Immobilienvermögen inzwischen nach denselben betriebswirtschaftlichen Standards wie private Eigentümer, so dass sie diesen in vielerlei Hinsicht gleichen. Auch für sie stehen bei der Entscheidung über eine mögliche Zwischennutzung Kostenaspekte klar im Vordergrund.

„Sonst haben wir durchaus Interesse, die Objekte irgendwelchen Nutzern zu überlassen, weil wir ja die Betriebskosten weitergeben können, und auch sonst ist es für die Objekte von Vorteil, wenn da jemand drauf ist und sich kümmert und danach sieht“ (Interview Eigentümer).

Viele Kommunen sind daher in den vergangenen Jahren dazu übergegangen, sämtliche aktuell nicht mehr für kommunale Aufgaben benötigte Flächen in ihrem Besitz zu verkaufen, um die Bewirtschaftungskosten zu senken und gleichzeitig Einnahmen zu generieren. Auch öffentliche Unternehmen und der Bund selbst versuchen, nicht mehr benötigte Liegenschaften zu verkaufen. In Berlin werden sämtliche zum Verkauf vorgesehene Grundstücke dem Liegenschaftsfonds Berlin übergeben (siehe Kapitel 4.2.4).

„Ich fände es besser, also für den Liegenschaftsfonds und das Land Berlin vorteilhaft, [...] wenn wir die Fläche verkaufen könnten und einen Erlös an das Land Berlin abführen könnten“ (Interview Eigentümer).

Da die zum Verkauf stehenden Flächen und Gebäude in der Regel leer stehen, kommen sie prinzipiell für eine Zwischennutzung bis zur erfolgreichen Veräußerung in Frage. Gleiches gilt für Flächen, die nicht verkauft werden sollen, aber beispielsweise für eine spätere Nutzung freigehalten werden. Allerdings sind Zwischennutzungen aufgrund der geringen erzielbaren Mieten aus finanzpolitischen Gründen mitunter gar nicht vorgesehen, da eine Vermietung nur zu marktüblichen Preisen erlaubt ist. In einigen Städten, darunter auch Berlin, existieren dagegen Richtlinien, die kurzfristige Vermietungen auch unterhalb des Marktpreises ermöglichen, wenn es sich um förderwürdige Projekte handelt und zumindest die Betriebskosten durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Wir sind öffentliche Hand, dadurch sind wir natürlich auch immer so ein bisschen mehr im Fokus. Eigentlich dürfen wir das nicht. Nach der Bundeshaushaltsordnung müssten wir knallhart sagen, wer mehr Kohle bietet, der bekommt es. Und wenn es nicht marktgerecht ist, bekommt der Verein oder selbst das Unternehmen das eben nicht. Die Realität ist eine andere. Wir können auch in einem gewissen, minimalen Maße solche Dinge mit einstellen. Das muss halt im Endeffekt immer nur wirtschaftlich bleiben“ (Interview Eigentümer).

Da die konkrete Umsetzung dieser Richtlinien durch weisungsgebundene Beamte oder Angestellte geschieht, ergibt sich beim Zustandekommen von Zwischennutzungen auf öffentlichen Flächen ein gewisser Handlungsspielraum. In welchem Maße sie stattfinden, ist damit sowohl von den persönlichen Einstellungen der verantwortlichen Sachbearbeiter und Abteilungsleiter, als auch vom öffentlichen und politischen Druck abhängig, den die Zwischennutzer ausüben können.

### **Langfristiges Ziel**

Das wichtigste Ziel der privaten Eigentümer ist es, ihr Grundstück möglichst gewinnbringend zu nutzen oder zu verwerten. Das ist entweder durch Verkauf zum Höchstpreis möglich oder durch eine Vermietung an eine Nutzung, die planungsrechtlich auf dem Grundstück erlaubt ist und die größtmöglichen Erträge bringt. Die gleichen Ziele verfolgt die öffentliche Hand für Grundstücke, die verkauft werden sollen.

„Wir suchen in Berlin nach Standorten, wo wir heute meinen, wenn wir sie erwerben, dass sie morgen eine wesentliche Wertsteigerung erzielen. Das ist für uns insofern wichtig, als dass wir nicht ein Projekt als Bauträger entwickeln, die entwickeln und verkaufen, wenn es besetzt ist mit Mietern, zum Beispiel an eine Versicherung oder an irgendwelche Fonds. Wir behalten die Dinger. Wir bauen ausschließlich für den eigenen Bestand und deshalb ist es wichtig für uns, auf der einen Seite natürlich die unmittelbare Rendite zu haben, aber auf der anderen Seite auch Wertsteigerungspotential in Zukunft zu sehen“ (Interview Eigentümer).

„Ich sag mal, auch eine Projektentwicklung zielt ja darauf hinaus, nachher zu verkaufen. Man baut, man konzipiert ein Objekt, holt sich Mieter rein, schließt ein Mietvertrag und wenn das alles klar ist und sozusagen die Cashflows gesichert sind, dann verkauft man das an Kapitalanleger. [...] Oder wenn morgen jemand käme, der sagt, ich biete hier einen interessanten Preis, dann würden wir uns das sicherlich auch überlegen. Aber es muss schon passen. Aber es ist nicht beabsichtigt, auf immer und ewig das Grundstück da liegen zu lassen“ (Interview Eigentümer).

Bei öffentlichen Flächen, die nicht verkauft werden sollen, sind hingegen andere Ziele relevant, die sich aus den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen ergeben und in den Flächennutzungs-

und Bebauungsplänen festgeschrieben sind. In diesem Fall soll das Grundstück so genutzt werden, dass sich der höchste Nutzen für die Allgemeinheit ergibt.

#### **5.4.2 Argumente für eine Zwischennutzung**

##### **Werterhalt der Immobilie**

Die befragten Eigentümer argumentieren stark aus einer betriebswirtschaftlichen Perspektive, wenn sie ihre Vorteile durch Zwischennutzungen benennen. Ein sehr wichtiger Pluspunkt aus ihrer Sicht ist, dass durch die Zwischennutzung der Verfall eines vorher leerstehenden Gebäudes verlangsamt wird: Die Gebäudeinfrastruktur wird genutzt, das Haus gelüftet, gesäubert und beheizt. Die Nutzung verringert zudem die Gefahr von Vandalismus, Besetzung, Brandstiftung sowie das Abladen von Müll auf dem Grundstück. Ohne Zwischennutzung müsste der Eigentümer selbst dafür Sorge tragen, dass der Zustand des leerstehenden Hauses sich nicht verschlechtert.

„Wir hatten [...] da ein Gebäude, was weitestgehend leer stand. Da sind welche eingedrungen, haben alle Türen ausgehängt und haben das Gebäude angezündet. War ein Schaden von 300.000 Euro. Wenn Sie einen Mieter drin haben, dann haben Sie da schon mal ein bisschen mehr Sicherheit“ (Interview Eigentümer).

„Wenn da nur ein Zaun drum ist und [das Grundstück] nicht genutzt wird und es dann jahrelang leer steht, dann finden sich Menschen, die da ihren Müll abladen. Und dann ist man irgendwann eines morgens stolzer Eigentümer von zehn Kühlschränken und zwanzig Altreifen. Und zu dem Zweck ist es schön, eine Zwischennutzung zu haben. Damit hat man jemanden, der aufpasst. Es ist belebt, betrieben und es hält jemand sauber“ (Interview Eigentümer).

„Die Besitzer wissen ja auch, dass sie mit leerstehenden Grundstücken nur Probleme haben, Müll wird illegal abgeladen, illegales Parken, Drogenabhängige, Obdachlose, ist immer nur Theater“ (Interview Nutzer).

##### **Wertsteigerung der Immobile**

Über den Werterhalt hinaus ist nach Einschätzung einiger Gesprächspartner unter Umständen sogar eine Wertsteigerung der Immobilie durch eine Zwischennutzung möglich. Bei publikumswirksamen Projekten wie Strandbars können Grundstücke in weniger bekannten oder versteckten Lagen in die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit rücken. Sehr populäre Zwischennutzungen könnten sogar den Bekanntheitsgrad einer ganzen Nachbarschaft erhöhen und das Image eines Stadtteils verbessern. Das wiederum vergrößere den Käuferkreis und damit auch den potentiell erzielbaren Preis.

„Zwischennutzungen können sicherlich auch dazu beitragen, einen gewissen Gebietscharakter zu formen und ein Gebiet interessant zu machen“ (Interview Planer).

„Wenn jetzt Käufer kommen [und] sehen da eine Strandbar - das ist besser, als wenn Sie einen ollen brachliegenden Gewerbebetrieb und ein paar Betonplatten sehen“ (Interview Eigentümer).

„Dann kamen nämlich nicht nur in der Woche 150 oder 200, 300 Leute da hin, jetzt kommen da plötzlich zwei, drei, 4.000. Und jetzt laufen auch große Events dort. Da hat irgendeine Fußballmannschaft den ganzen Saal gepachtet. Daimler-Benz hat da ein Sommerfest gemacht. [...] Und wir kriegen unheimlich viele Leute an den Standort, das war das Wesentliche. Wachküssen wollen wir die Ecke“ (Interview Eigentümer).

### **Höhere Einnahmen und geringere Kosten**

Schließlich spielt für viele Eigentümer die Verringerung der Bewirtschaftungskosten für eine Immobilie durch eine Zwischennutzung eine wichtige Rolle. Normalerweise ist im Mietvertrag festgelegt, dass der Nutzer Betriebskosten wie Straßenreinigungsgebühren und Grundsteuer übernimmt, die auch beim Leerstand anfallen würden. Die gezahlte Miete deckt somit zumindest einen Teil der Unkosten des Eigentümers. Auch können durch die Nutzung des Gebäudes Ausgaben für den Wachschatz und ähnliche Dienstleistungen entfallen.

„Wenn es erschlossen ist, muss der Anlieger eine Reinigungsgebühr bezahlen, die Grundsteuer, da ist ja auch Müll, eine gewisse Verkehrssicherungspflicht. Wenn die Wohnungsgesellschaften jetzt ihre Häuser abgerissen haben, dann kommen sie auf 50 Cent den Quadratmeter. [...] Da muss man auch mal den Rasen mähen, Müll wegräumen. Das drückt ihnen natürlich nach einiger Zeit, deshalb hat jeder Eigentümer nach einiger Zeit das Interesse mit den Flächen zumindest auf null zu kommen“ (Interview Experte).

„Ich würde immer wieder Zwischennutzer auch mit rein nehmen. Weil Sie haben so, auch wenn es sehr geringer Cashflow ist, nach wie vor aber einen gewissen Cashflow, der Ihnen einen Teil Ihrer Unkosten deckt“ (Interview Eigentümer).

### **Persönliches Vertrauen**

Die genannten ökonomischen Vorteile einer Zwischennutzung allein sind allerdings für die meisten Eigentümer nicht ausreichend, damit sie sich auf eine Zwischennutzung einlassen. Für das Zustandekommen eines Vertrages spielt das persönliche Verhältnis zwischen Eigentümer und Zwischennutzer eine bedeutende Rolle. Aufgrund der geringen Formalisierung von Zwischennutzungsprozessen ist dieser Punkt oft sogar der entscheidende. Da die Nutzer nur selten über umfangreiche finanzielle Mittel, Referenzen oder Bürgschaften verfügen, haben Empfehlungen Dritter, das persönliche Vertrauensverhältnis sowie die „Chemie“ zwischen Nutzern und Eigentümern einen hohen Stellenwert.

„Und das passt mit den Jungs auch. Das ist nicht so eine rein geschäftliche Beziehung, das ist schon ein bisschen was dazwischen... das ist gut. Das ist eine sympathische Beziehung“ (Interview Eigentümer).

„Vielleicht haben wir auch als Personen überzeugt. Wir haben das auch überzeugt rüber gebracht, [...] dass wir das ernst meinen. Was sie von Anfang an gesehen haben, im Vergleich zu anderen Gärten, wir bauen gleich eine Struktur auf, wo die ein greifbares, haftbares Gegenüber haben. Nicht nur eine Initiative oder lose Gruppe von Leuten, wir haben eine gemeinnützige GmbH gegründet“ (Interview Nutzer).

„Wenn Sie an Private vermieten [...], dann haben Sie danach meistens eine zerhackte Immobilie. Wenn's der Bezirk macht und sagt, ich möchte da Ausstellungen machen [...], dann hat das eine ganz andere Wirkung und einen ganz anderen Effekt und dann geht man da auch mit“ (Interview Eigentümer).

Vorteilhaft für die Vertrauensbildung ist es, wenn der Kontakt zwischen Eigentümer und Nutzer durch einen vertrauenswürdigen Dritten zustande kommt, der den Nutzer empfiehlt oder sogar für ihn bürgt. Das können gemeinsame Geschäftspartner, aber auch Verwaltungsmitarbeiter oder Politiker sein. So konnte beispielsweise der von 2006 bis 2013 amtierende Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg bei mehreren Zwischennutzungsprojekten im Bezirk zwischen Eigentümern und Nutzern vermitteln. Auch eigens zu diesem Zweck eingerichtete Agenturen zur Förderung von Zwischennutzungen können als Vermittler wirken.

„[...] nach diesem Eigentumswechsel kam der Makler wieder und sagte: ‚Mensch, da sind heute zwei Typen hier gewesen, die suchen nach einer Fläche, wo sie das machen können. Da fielen Sie mir ein. ‘ Hab ich gesagt, gut, dann lassen wir uns einfach mal treffen. Ja, und dann sind wir relativ schnell zusammen gekommen“ (Interview Eigentümer).

„[...] ein Mittelsmann hat uns dem Eigentümer empfohlen. Der sagte, ja ich hab da was für euch“ (Interview Nutzer).

„Das Beispiel RAW ist ja sehr bekannt. Dort fungiert der Bezirk als Moderator und möchte gemeinsam mit den Eigentümern eine prozesshafte Entwicklung verwirklichen“ (Interview Planer).

„Drüben baut ein Unternehmen, die haben hier ein Konzept für ein Kreativzentrum. Die haben uns geholfen, die Fläche zu mieten, die sind Hauptmieter“ (Interview Nutzer).

### 5.4.3 Argumente gegen eine Zwischennutzung

#### Gefahr der Verstetigung

Trotz der genannten Vorteile gibt es nach Meinung der befragten Eigentümer auch etliche Nachteile bei der Überlassung einer Immobilie an Zwischennutzer. Wenn diese die Vorteile überwiegen, wird keine Zwischennutzung zustande kommen. Ein grundlegendes Bedenken, welches von allen befragten Eigentümern genannt wurde, ist die Gefahr der Verstetigung der Zwischennutzung. Sie befürchten, dass der Nutzer nach Vertragsende das Gelände nicht verlässt oder dass die Zwischennutzung so erfolgreich und beliebt ist, dass öffentlicher und politischer Druck ein dauerhaftes Existenzrecht am Standort fordern. Da, wie im vorigen Kapitel dargestellt, die meisten Nutzer tatsächlich eine Verstetigung ihres Projektes anstreben, ist diese Befürchtung der Eigentümer nachvollziehbar. Zwar kann eine Zwischennutzung nicht gegen den Willen des Eigentümers auf einem Grundstück bleiben, da dieser letztendlich per Gerichtsweg eine Räumung erzwingen kann. Der notwendige finanzielle und zeitliche Aufwand sowie ein möglicher Imageschaden bei einem solchen Vorgehen halten viele Eigentümer dennoch prinzipiell von der Zustimmung zu einer Zwischennutzung ab.

„Ich sage mal, das ist ein Problem, da braucht man ja nicht drum herum zu reden. Wenn Sie erst einmal welche drauf haben, sie dann wieder runter zu kriegen“ (Interview Eigentümer).

„Und wenn dann diese [Zwischen]Nutzung aus irgendwelchen Gründen oberhip und oberchic ist, und die Leute nachts aus London einfliegen, um dahin zu gehen, dann ist es für die Eigentümer natürlich schwierig zu sagen: So, das ist jetzt zwar ein ganz toller Club und für Berlin ganz toll, dass er da ist, aber ich will dort jetzt ein schnödes Bürohaus bauen. Dann bezieht er die Dresche, weil er was ganz Tolles vernichtet“ (Interview Planer).

„Und jetzt für ein Jahr zu sagen, da könnt ihr reingehen und ich hab dann unter Umständen Ärger, dass ich den nicht rauskriege. Egal, wie man Verträge macht - wenn die klagen, bleiben die erstmal drin. Hab ich mir gesagt, ist mir zu unsicher. Das hätte man auch machen können, aber das wäre so... Da sind alle auf uns zu gerannt und haben gesagt, können wir nicht? Da haben wir gesagt: Nee, das ist zu kurz und wir wollen keinen Ärger haben. Lassen wir leer stehen, fertig“ (Interview Eigentümer).

#### Verzögerung bei Verkauf oder Entwicklung

Ein weiteres häufig genanntes Argument ist, dass ein nicht genutztes Grundstück flexibler zu handhaben ist als ein zwischengenutztes. Vermietete Grundstücke finden demnach schwerer einen Käufer als nicht vermietete – oder sie erzielen beim Verkauf einen geringeren Preis. Zwar ist bei einer Zwischennutzung in der Regel vertraglich festgelegt, dass bei einem Verkauf der Zwi-



schennutzer das Gelände innerhalb kurzer Zeit (meist ein oder drei Monate) räumen muss. Allerdings besteht aus Eigentümersicht immer die Gefahr, dass die Räumung nicht fristgerecht geschieht. Auch wenn der Eigentümer nicht verkaufen möchte, sondern selbst eine Projektentwicklung auf dem Grundstück plant, können durch ein nicht termingerechtes Ende der Zwischennutzung erhöhte Kosten für ihn entstehen: Der Baubeginn verzögert sich, so dass das Gebäude erst später an den Nutzer oder den Käufer übergeben werden kann. Das kann Strafbzahlungen zur Folge haben oder höhere Ausgaben, um die Verzögerung wieder aufzuholen.

„Wobei wir natürlich als Gesellschaft, die vermarkten soll, darauf achten müssen, dass wir uns mit dem Abschluss von Mietverträgen nicht Verkaufsmöglichkeiten beschneiden oder behindern. Da muss man gucken, dass wir keine langfristigen Verträge machen, eine Kündigungsmöglichkeit vorsehen. Diese Strategie oder dieses taktische Vorgehen mit Blick auf das Vermarktungsziel, das haben wir schon immer gemacht, unabhängig von diesem Beschluss“ (Interview Eigentümer).

„Also bei Liegenschaften, die schon auf der Verkaufsliste stehen - wir haben eine mehrjährige Verkaufsplanung - da sagen wir in der Regel nein. Da vermieten wir überhaupt nicht mehr, weil Liegenschaften, wenn die leer stehen, sind für den Investor oder Erwerber viel besser nutzbar“ (Interview Eigentümer).

## **Hoher Aufwand**

Schließlich stimmt aus Sicht der befragten Eigentümer oft das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag einer Zwischennutzung nicht, da der zeitliche und finanzielle Aufwand für den Abschluss eines Zwischennutzungsvertrages ebenso groß oder sogar noch größer als bei einer normalen Vermietung ist. Es existieren bisher auch keine allgemein akzeptierten, standardisierten Vertragsvorlagen, so dass die Ausarbeitung des Vertrages vergleichsweise viel Zeit in Anspruch nimmt, während die resultierenden Einnahmen geringer als bei einem standardisierten Gewerbemietvertrag ausfallen. Darüber hinaus befürchten einige Eigentümer, nach Ende der Zwischennutzung das Grundstück in schlechterem Zustand zurückzubekommen, als sie es an den Nutzer übergeben haben, so dass ihnen zusätzliche Ausgaben für die Müllentsorgung und Wiederherrichtung der Fläche entstehen.

„Bei der Entwicklung muss es wieder geräumt werden. Da ist die Gefahr, was hinterlässt der Nutzer, geht er auf dem Weg Pleite. Also selbst so eine Strandbar macht natürlich Mühe [...], dann steht man da und besitzt eine Strandbar. Die zu entsorgen, kostet auch wieder unnötig Geld, oder umgekehrt, plötzlich haben Sie da einen Autohandel drauf und dann lässt der Altöl in Boden, da hat man auch schwere Schäden“ (Interview Eigentümer).

## **Ungeeignetes Objekt**

Darüber hinaus gibt es Objekte, die sich aus Sicht der Eigentümer grundsätzlich nicht für eine Zwischennutzung eignen. So können der schlechte Zustand der Gebäudesubstanz oder Altlasten im Boden eine Nutzung verhindern, da der Eigentümer die Verkehrssicherheit gewährleisten muss. So kann beispielsweise das im Jahr 2014 geschlossene ICC in Berlin aufgrund des Zustands der Gebäudetechnik nicht zwischengenutzt werden, obwohl es mehrere Interessenten gibt (Paul 2014). Darüber hinaus kann auch die Gebäudestruktur eine Zwischennutzung aus ökonomischen Gründen unmöglich machen, wenn beispielsweise die Heizungsanlage so angelegt ist, dass nur das gesamte Gebäude beheizt werden kann und nicht nur einzelne Räume.

„Manchmal vermieten wir die auch nicht wegen Verkehrssicherungsgründen. Durch den schlechten Zustand müssten wir dann über die Verkehrssicherung so viel investieren, dass sich das schlicht nicht lohnt“ (Interview Eigentümer).

„Teilweise muss man gucken, wenn ich ein leeres Schulgebäude habe und da möchte einer rein, weil er auf der Suche nach einem Büroraum ist, dann bedeutet die Ermöglichung dieser Nutzung, die komplette Infrastruktur dieser Schule anzuschmeißen, weil dann alle Etagen beheizt werden müssten. Das ist unwirtschaftlich. So ein Objekt müssten wir leerstehend lassen, was nicht immer Verständnis findet. ‚Ich will doch mieten und ihr lasst mich nicht. Und ihr verzichtet auf das Geld.‘ Es ist aber unterm Strich doch unwirtschaftlich“ (Interview Eigentümer).

## **Zu kurzer Zeitraum**

Ein zweiter häufig genannter prinzipieller Einwand gegen eine Zwischennutzung ist ein zu kurzer Zeitraum bis zum Beginn der geplanten neuen Nutzung. Insbesondere, wenn die Vermarktung oder Entwicklung eines Objektes in absehbarer Zeit starten soll, ist oftmals die Diskrepanz zwischen erwartetem Ertrag und nötigem Aufwand zu groß, sodass viele Eigentümer eine Zwischennutzung nicht in Betracht ziehen.

„Ich würde es wieder machen, wenn die Risiken oder der Aufwand eben auch in der richtigen Relation stehen. D.h. man muss schon wissen, der Mieter, der da reinkommt, der kann einige Zeit nutzen. Es darf nicht zu kurz sein“ (Interview Eigentümer).

#### 5.4.4 Zwischenfazit

Zwischennutzungen sind aus Sicht der befragten Eigentümer für bestimmte Immobilien eine gute und sinnvolle Lösung. Gleichzeitig sind Zwischennutzungen eher die Ausnahme als die Regel und auch nicht Teil eines strategischen Leerstandsmanagements<sup>43</sup>. Die Eigentümer suchen eher selten aktiv nach Zwischennutzern für ihre leerstehenden Gebäude und brachliegenden Grundstücke, so dass ein Zwischennutzungsvertrag oft nur nach Anfrage durch Nutzungsinteressierte und aufgrund deren Beharrlichkeit zustande kommt. Die generelle Bereitschaft, einen solchen Vertrag abzuschließen, ist dabei sowohl von den bisherigen Erfahrungen des jeweiligen Eigentümers mit dem Thema als auch von seinem generellen Wissensstand über Zwischennutzungen abhängig. So stehen alle befragten Eigentümer weiteren Zwischennutzungen ihrer Immobilien prinzipiell aufgeschlossen gegenüber – vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen stimmen.

Im Gegensatz zu den Nutzern ließen sich bei den Eigentümern keine unterschiedlichen Motivationstypen ableiten, da Argumente und Ziele unter den Befragten relativ homogen waren. Sowohl die befragten privaten als auch die öffentlichen Eigentümer handeln überwiegend ökonomisch-rational: Die positiven Wirkungen von Zwischennutzungen werden anerkannt, aber gegen die Kosten und den Aufwand für die Realisierung einer Zwischennutzung sowie nicht absehbare, aber eventuell zusätzlich entstehende Kosten (beispielsweise für eine Räumungsklage) abgewogen. Hauptargumente für eine Zwischennutzung sind aus Sicht der befragten Eigentümer der Werterhalt einer Immobilie sowie die Deckung der laufenden Kosten. Das steht zwar im Einklang mit der aus dem *rent-gap*-Ansatz von Neil Smith (1979; 1996; vgl. 2.3.4) abgeleiteten These, Eigentümer müssten im Prinzip Zwischennutzungen offen gegenüber stehen, da sie auf diesem Weg zeitliche Verzögerungen bis zum Verkauf oder zum Start einer Projektentwicklung überbrücken können, die beispielsweise durch langwierige Planungsverfahren oder eine schlechte Marktphase entstehen können. Gleichzeitig finden sich aber auch Belege für die Theorie des Mindestpreises von Evans (1999; 2004): Demnach vermieten Eigentümer nicht zu jedem Preis, sondern sie lassen den Aufwand für Organisation und Verwaltung der Vermietung und einer eventuell notwendigen Räumung sowie mögliche Preisabschläge beim Verkauf eines vermieteten Grundstücks in ihre Kalkulation einfließen – und vermieten im Ergebnis Flächen nicht, wenn die Kosten für eine Zwischennutzung die Mieteinnahmen übersteigen. Doch selbst wenn ein Eigentümer prinzipiell bereit ist, ein Grundstück an Zwischennutzer zu vermieten, gibt es eine Vielzahl von Faktoren, die die Umsetzung eines Zwischennutzungsprojektes aus Eigentümersicht verhin-

dern können. Dazu zählen unter anderem ein zu schlechter Zustand der Immobilie und ein zu kurzer Zeitraum, in dem eine Zwischennutzung möglich wäre.

Ein sehr wichtiger Faktor für das Zustandekommen eines Zwischennutzungsprojektes sind nach Aussage sowohl von Nutzern als auch von Eigentümern gute persönliche Beziehungen zwischen Eigentümer und Nutzer. Die hohe Bedeutung der persönlichen Komponente ergibt sich aus der geringen Standardisierung des Segments Zwischennutzungen, da die Zahl der abgeschlossenen Verträge insgesamt klein ist, wenig Informationen über die vereinbarten Preise vorliegen und formalisierte Regeln wie bei der Anmietung eines Ladengeschäfts weitgehend fehlen. Darüber hinaus bestehen häufig kulturelle Unterschiede zwischen den in der Regel aus der Immobilienwirtschaft stammenden Eigentümern und den nicht selten in subkulturellen Milieus verankerten Nutzungsinteressierten. Auch das mitunter sehr unterschiedliche Niveau der Professionalisierung kann Zwischennutzungen verhindern, wenn beispielsweise Nutzungsanfragen vom Eigentümer nicht ernst genommen werden.

Prinzipiell scheinen die Erfolgchancen für ein Projekt höher zu sein, wenn die Unterschiede zwischen Eigentümern und Nutzern geringer sind. Profi-Zwischennutzer wie bereits etablierte Gastronomen und Unternehmen haben bei gewerblichen Immobilienfirmen tendenziell höhere Chancen bei der Umsetzung ihrer Projekte, während subkulturelle Nutzungen in alternativ geprägten Berliner Bezirken eher eine Fläche finden als beim international tätigen Immobiliengesellschaften. Ebenfalls positiv wirken unabhängige Dritte, die als Vermittler tätig werden, mögliche Unterschiede zwischen Eigentümer und Nutzer überbrücken und zwischen beiden „übersetzen“ können.

## **5.5 Zwischennutzung aus Sicht der kommunalen Planung**

„Letztendlich muss man wissen, was man will. Ich mache jetzt diese Zwischennutzung, weil ich nicht weiß, was jetzt kommt.“ (Interview Experte)

Die dritte wichtige Akteursgruppe bei Zwischennutzungsprojekten sind die Mitarbeiter der kommunalen Verwaltung und dabei vor allem die kommunalen Planungsbehörden. Ihre Bedeutung und ihr Einfluss variiert je nach Projekt: Während einige Zwischennutzungen nur durch die Vermittlung und Unterstützung von engagierten Verwaltungsmitarbeitern zustande kommen, werden andere allein zwischen Nutzer und Eigentümer vereinbart, ohne dass die Verwaltung involviert ist. Die folgenden Ausführungen basieren auf qualitativen Interviews, die in den Jahren

---

<sup>43</sup> Es ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass nur Eigentümer befragt wurden, die bereits

2008 und 2009 mit Mitarbeitern der Stadtplanungsämter der Berliner Bezirke und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie einigen Berliner Lokalpolitikern geführt wurden. Sie können somit nur Aufschluss über den Umgang mit Zwischennutzungen in den Berliner Stadtplanungsämtern zu diesem Zeitpunkt geben.

Zunächst stelle ich die Potenziale von und die Hindernisse bei Zwischennutzungen aus Sicht der Berliner Stadtplanung dar. Danach lege ich dar, welche formellen und informellen Instrumente des Bauplanungsrechts in Berlin im Umgang mit Zwischennutzungen Anwendung finden und diskutiere, inwiefern Zwischennutzungsprojekte in Berliner Stadtplanungsprozesse einbezogen werden.

### **5.5.1 Potenziale von und Hindernisse bei Zwischennutzungen**

#### **Potenziale von Zwischennutzungen**

Das von den befragten Berliner Planern und Politikern am häufigsten genannte Potenzial von Zwischennutzungen sind mögliche Entwicklungsimpulse, die von dem Projekt in das umgebende Stadtviertel ausgehen können – insbesondere, wenn die genutzte Fläche zuvor lange Zeit brachlag. Zu den positiven Effekten zählen beispielsweise eine Belebung der Straßen und eine Verbesserung des Stadtbildes. Auch der Ruf und das Image eines Viertels könnten sich verbessern, da positiv über Stadtteile berichtet werde, die sonst eher negativ oder gar nicht in Medien dargestellt werden.

„Alles, was wir wissen, ist, dass die Wertigkeit und die Adressbildung einer Fläche durch die sozial und kulturell geprägten Projekte deutlich größer ist“ (Interview Planer).

„Es ist natürlich eine Chance, Brachen zu nutzen, die sonst auch negativ im Stadtbild in Erscheinung treten. [...] Das ist doch schön, wenn man da was macht. Besser jedenfalls, als ein Gelände über Jahre brach liegen zu lassen“ (Interview Planer).

„Über Lichtenberg erzählt man sich viel in der Welt, man beschreibt es selten als Standort von Kreativwirtschaft. [...] Aber trotzdem haben wir natürlich wiederum ein Eigeninteresse, das Image dieses Bezirks zu verändern und auf solche Dinge hinzuweisen. Es wird immer mal geflüstert, dass die ganzen Friedrichshainer, Prenzlauer alle nach Lichtenberg ausziehen. Hier ist es billiger und es steht noch leer. Dann sage ich immer dazu: Dann müsst ihr aber schnell kommen, denn es ist schon fast alles weg“ (Interview Vermittler).

Ein zweiter wichtiger Punkt aus Sicht der Befragten ist, dass durch Zwischennutzungen sogenannte Möglichkeitsräume für die zukünftige Stadtentwicklung offen gehalten werden. Flächen, deren zukünftige Nutzung umstritten sei, könnten übergangsweise genutzt werden, bis ein gesellschaftlicher Konsens über ihre künftige Nutzung erzielt werde. Gleiches gelte für Flächen, bei denen noch völlig unklar sei, was mit ihnen passieren solle, oder für die aktuell keine dauerhafte Nutzungsnachfrage bestehe. An diesen Orten böten Zwischennutzungsprojekte die Chance, auszuprobieren, welche Nutzungen möglich seien und welche von den Bewohnern angenommen würden. So stellt eine Planerin fest,

„[...] dass man oft Ideen sucht, für Nutzungen schwieriger Flächen, wo eine endgültige Nutzung auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung oder der Wohnungsbauentwicklung nicht absehbar ist. Also wo man sagt, man hat Flächen, Reserven, die heute noch nicht von der Wirtschaft gefragt sind oder vom Wohnungsbau noch nicht angenommen werden“ (Interview Planer).

Für diese Flächen kämen in Zwischennutzung prinzipiell in Frage.

„Das ist der spannende Punkt, wo [...] man sehen kann, dass man den großen Wurf der Idee für einen Ort nicht mehr einfach so schaffen kann. Sondern, dass gerade durch die Zwischennutzer ein Stück weit ausgetestet werden kann, was läuft eigentlich an diesem Ort und welche Chancen bietet er“ (Interview Planer).

„Zwischennutzungen können unter Umständen eine sehr geeignete Lösung sein, Zeiträume zu überbrücken, die man auch offensiv und positiv sehen kann“ (Interview Planer).

Ein weiterer Aspekt sei, dass die Bewohner durch Zwischennutzungsprojekte in die Stadtentwicklung einbezogen würden, so dass ihre Identifikation mit ihrem Wohnviertel steige.

„[Zwischennutzungen] sind allerdings für die Anliegen der umliegenden Bürgerschaft, auch für die Stadtbürger und für die Entwicklung von Wohngebieten, auch für die Qualifizierung von insbesondere Wohngebieten, von einem unschätzbaren Wert“ (Interview Planer).

„Hier ging es um nachbarschaftliche Nutzungen, darum, dass sich die Bewohner um die Flächen kümmern, u.a. temporäre Gärten entwickeln, eine Blockecke als Nachbarschaftstreff gestalten – also soziale Kontrolle durch die Einbindung von Anliegern, die sich das auch wünschen“ (Interview Planer).

## **Hindernisse bei Zwischennutzungen**

Ein Problem, das von Seite der Planer ebenso wie von den Eigentümern immer wieder genannt wird, ist die Gefahr der Verstetigung der Zwischennutzung. Die Befürchtung, dass Zwischennutzer nach Ende ihres Vertrages das Grundstück nicht räumen, ist weit verbreitet und basiert teilweise auf eigenen Erfahrungen, bei denen Zwischennutzer nach Vertragsende die Flächen im

Besitz der öffentlichen Hand nicht wie vereinbart verlassen haben. In diesen Fällen ergibt sich ein erheblicher Kosten- und Zeitaufwand für die Verwaltung.

„Da hat man dann diese Argumentationsschwierigkeiten. Wenn jemand einfach sitzen bleibt. Es gibt ja viele, die stellen gar keine Anträge und bauen einfach so. Und mitunter gibt es sogar nach gerichtlichen Entscheidungen oder Vergleichen, dass sich dann einer der jeweiligen Partner schlicht und ergreifend nicht daran hält. Diese Rechte dann durchzusetzen ist ein erheblicher Aufwand, den die Verwaltung leisten muss. Das überlegt man sich, ob man das so möchte“ (Interview Planer).

„Das ist auch die größte Angst, die bei ganz vielen da ist: Wie gehe ich eigentlich mit dem Schritt um, dass irgendjemand mit seiner Bar, mit seinem Beachvolleyball etc. nicht mehr weggeht, obwohl ich in meinem Planungswillen weitergekommen bin“ (Interview Planer).

Auch in anderen Bundesländern sind die Planungsbehörden aus diesem Grund zu einem vorsichtigen Umgang mit Zwischennutzungen aufgefordert, wie der folgende Abschnitt aus einer Arbeitshilfe des Landes Niedersachsen für Städte und Gemeinden zum Thema Konversion militärischer Liegenschaften zeigt:

„Bei Zwischennutzungen ist größte Zurückhaltung geboten. Sie sollten nur ins Auge gefasst werden, wenn eine kurzfristige Entwicklung der Fläche nicht möglich erscheint. Sie bergen grundsätzlich die Gefahr, dass auch im Falle befristeter Mietverträge die Umsetzung der angestrebten Dauernutzung verzögert wird. Die Erfahrung zeigt, dass Interventionen zu Gunsten der Erhaltung der Zwischennutzung (Sicherung der Arbeitsplätze, Existenz eines Vereins, Unterstützung von Existenzgründern etc.) und gerichtliche Auseinandersetzungen (Entschädigung für Einbauten der Mieter, Räumungsklagen) nicht auszuschließen sind und mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen einhergehen können“ (NMfS 2012: 16).

Ein zweiter häufig genannter Kritikpunkt ist, dass Zwischennutzungsprojekte oft eine spezielle Klientel ansprechen und damit nur von einer stark begrenzten Zahl von Bürgern genutzt werden. Das Zielpublikum vieler Nutzungen, wie Strandbars oder Sportnutzungen, sei ein spezielles Klientel – wie junge Erwachsene mit einem bestimmten Lebensstil, während ältere Bürger, Familien mit Kindern oder Migranten kaum angesprochen würden. Hinzu kommt, dass insbesondere kommerzielle Nutzungen oft nicht kostenlos zugänglich seien. Die befragten Planerinnen und Planer schätzen daher das öffentliche Interesse an frei zugänglichen Grünflächen, Infrastruktureinrichtungen oder Wohnungen in der Regel höher ein als die Partikularinteressen der Zwischennutzer und ihrer Besucher.

„Und vom Bezirksamt kam immer sozusagen der Vorwurf [...], dass es eben durch diese Abgeschlossenheit und die Auswahl der Menschen, die sich hier trifft, also sie haben behauptet, es wäre die elitäre, deutsche Mittelschicht, die sich hier versammelt“ (Interview Nutzer).

„Es geht ja auch zu Lasten der anderen Bürger, die nicht Beachvolleyball spielen, die dann einen Park vor der Tür gehabt hätten. Da geht man hin, da kann man spazieren gehen, kann den Platz als Sportplatz nutzen, also jedermann. Bei Beachvolleyball ist es eben eine eingeschränkte Nutzung für ausgewählte Bevölkerung“ (Interview Planer).

„Jetzt muss ich mal sagen, welche Klientel kann denn momentan die [zwischen genutzten] Orte besuchen? Da bin ich fast zu alt dazu. Das ist eine Klientel, das ist zwischen 30 und 45. Die können dahin gehen. Vielleicht gibt es noch ein paar ein bisschen jüngere. Aber dann wird es schon fast zu teuer. Da kann kein Behinderter hin. Da kann kein Mensch ohne Geld hin. Da können Kids fast gar nicht hin. Das ist ein ganz, ganz, also eine richtige ‚closed community‘, die diesen Ort besuchen kann. Und das weiß ich nicht, also das ist für einen oder zwei Sommer vollkommen in Ordnung, nur dann kann es nicht das Konzept sein“ (Interview Planer).

Schließlich argumentieren einige Interviewpartner, dass erfolgreiche Zwischennutzungsprojekte auf einem (privaten) Grundstück nach Ende ihres Vertrages mitunter aus ihrem Erfolg Ansprüche auf eine neue Fläche ableiten. Diese Ansprüche solle dann meist die öffentliche Hand befriedigen, was zu Konflikten führen könne.

„Als die Nutzung beendet werden sollte, hatte sie sich zu einer etablierten und beliebten Einrichtung entwickelt. [...] Daraus wurde dann abgeleitet [...], dass ein Anspruch auf Gewährung eines Ersatzstandortes besteht. Und der wird ja zurzeit relativ resolut an das Land Berlin vorgetragen. Und wir müssen für einen entsprechenden Ersatzstandort sorgen. Das bietet Stoff für Zielkonflikte. Ich finde das Projekt wirklich hervorragend, aber diese Art und Weise, sich auf einer privaten Fläche mit großem Erfolg befristet zu etablieren und daraus Ansprüche auf einen Gratisstandort an einer anderen Stelle abzuleiten, wenn der Eigentümer eigene Nutzungswünsche anmeldet – das birgt einfach großes Konfliktpotenzial. Da kann man auch keine standardisierten Antworten geben“ (Interview Planer).

„Das Problem ist immer [...], das beginnt spontan, manchmal auch ungenehmigt, aber toleriert, von der Verwaltung toleriert, von der Politik toleriert. Und dann erwachsen aus dieser Toleranz, die Jahre gehen kann, auf einmal Ansprüche und Erwartungshaltungen [...] Das heißt, es gibt Verlagerungsansprüche, Ersatzansprüche, die rechtlich eigentlich gar nicht bestehen dürfen. Weil es war immer klar, Zwischennutzung, nur geduldet, immer war klar, hier wird was passieren, ihr müsst wieder runter. Dann etabliert sich so was, verselbstständigt sich, findet Anklang und Anerkennung und dann kommt wie gesagt die volle Wucht der Forderung, wir wollen auch keine neue Zwischennutzung, wir wollen ein Supergrundstück, doppelt so groß und dauerhaft. Und das ist das praktische Problem“ (Interview Planer).

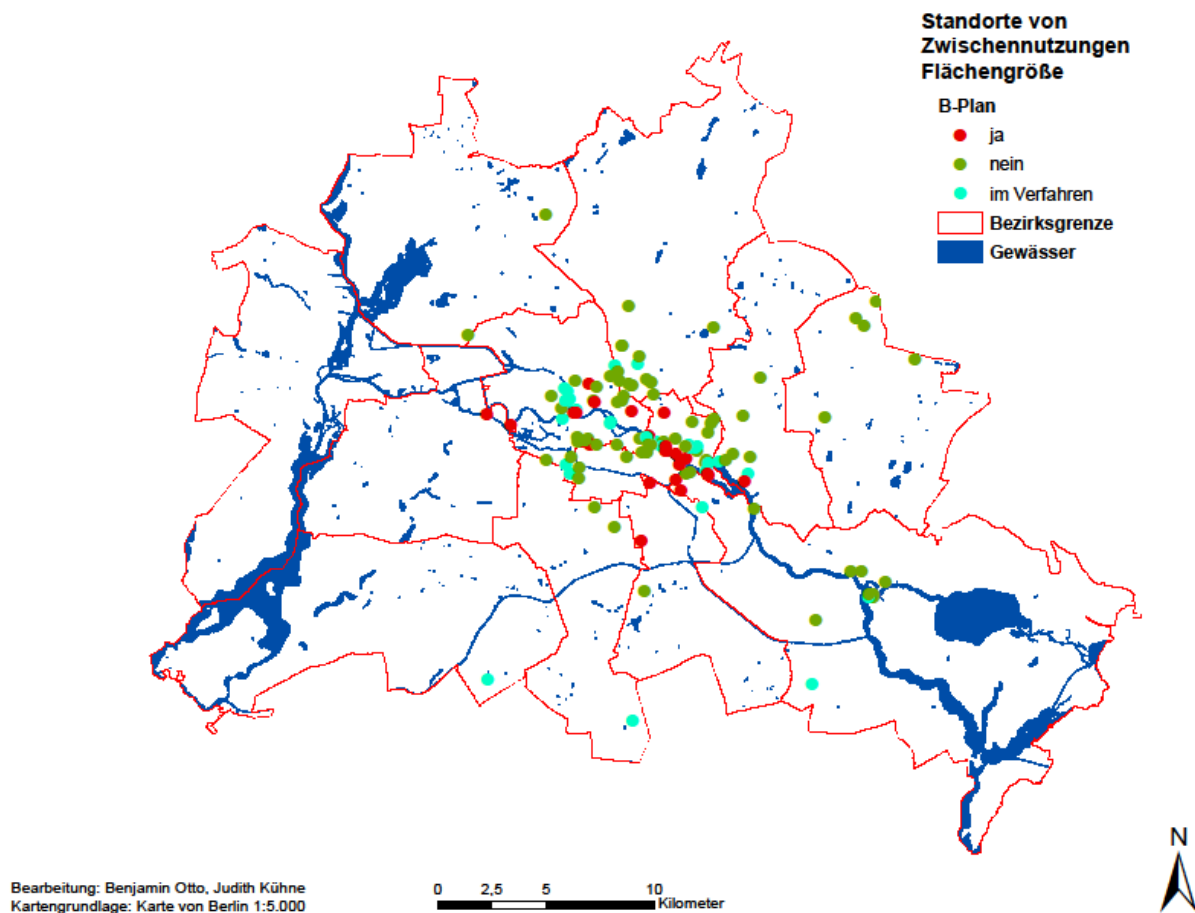


## 5.5.2 Der Umgang mit Zwischennutzungen in den Berliner Planungsbehörden

### Einsatz von formellen Planungsinstrumenten

Generell sind die Regelungen des BauGB für Zwischennutzungsprojekte nur dann relevant, wenn bauliche Anlagen im Sinne von § 29 BauGB neu errichtet oder verändert werden oder wenn eine Nutzungsänderung stattfindet (vgl. Kapitel 2.4.2). Die große Mehrzahl der Zwischennutzungsprojekte in Berlin ist bzw. war auf Flächen ansässig, die im durchgehend bebauten Innenbereich Berlins liegen und für die (noch) kein Bebauungsplan existiert (vgl. Abbildung 38). Damit kommt für diese Projekte § 34 Abs. 1 BauGB zur Anwendung: Die Projekte sind zulässig, sofern sie sich nach Art, Maß und Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

**Abbildung 37: Standorte von Zwischennutzungen nach bestehendem Bebauungsplan**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, Stand August 2012

In diesen Fällen besteht somit kein Handlungsbedarf aus stadtplanerischer Sicht, es muss lediglich ggf. eine Baugenehmigung erteilt werden. Darüber hinaus ist ein zivilrechtlicher Vertrag zwischen Eigentümern und Nutzer ausreichend. Gleiches gilt, wenn sich die Projekte auf Grundstücken befinden, auf denen sie nach dem geltendem Planungsrecht zulässig sind, d.h. wenn ein

Bebauungsplan für eine Fläche existiert und die dort stattfindende Zwischennutzung nach Art und Maß in Einklang mit diesem steht.

„Da gibt es dann auch Verträge, Gestattungsverträge, Pachtverträge [...], aber damit wird ja dann kaum Baurecht geschaffen, sondern da gilt das geltende Baurecht“ (Interview Planer)

„Die haben sich angesiedelt und dann schon gefragt und das machen sie jedes Jahr wieder, ob sie da eine Strandbar machen können. Dann sagen wir, dass es eigentlich einen Bebauungsplan gibt, aber wenn der Nutzer mit dir einen Vertrag macht, dann steht das nicht im Widerspruch. Sie müssen nur auf Lärmbelästigung etc. achten“ (Interview Planer).

„Also das ist nicht informell, sondern über ganz normale Pachtverträge. Und das sind dann in der Regel auch Nutzungen, die sich mit den Umgebungsnutzungen vertragen, d.h. da wo wir keine Bebauungspläne haben. Was ja überwiegend der Fall ist in Berlin, im Ostteil der Stadt. Da wird auf der Grundlage der Planersatzparagraphen, des Paragraph 34 in diesem Fall geprüft, ob die Nutzung nicht ohnehin, sowieso passfähig ist, zulässig ist, dann bedarf es gar nicht der planungsrechtlichen Sicherung der Zwischennutzung“ (Interview Planer)

Einige Zwischennutzungsprojekte in Berlin kommen gar nicht in Kontakt mit den bezirklichen Planungsämtern. Das liegt zum Teil daran, dass sie keiner planungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, weil keine oder nur minimale bauliche Veränderungen stattfinden und die Zwischennutzung zudem auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig ist. Das gilt beispielsweise für gärtnerische Nutzungen in Wohngebieten, wie der Interkulturelle Garten Lichtenberg oder der Kids‘ Garden in Neukölln. Einen anderen Fall stellen die BLO-Ateliers in Lichtenberg dar: Sie befinden sich auf Bahngelände. Da die Flächen offiziell noch eine Betriebsanlage der Deutschen Bahn sind, ist das bezirkliche Stadtplanungsamt nicht zuständig. Auch informelle Nutzungen, wie der Skulpturenpark Berlin, werden aus naheliegenden Gründen von den Planungsämtern nicht erfasst.

In den Fällen, in denen ein Projekt den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans widerspricht, arbeiten die Planungsämter in der Praxis überwiegend mit Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Ein Beispiel dafür ist das Vorgehen der zuständigen Planungsbehörde bei den beiden Strandbars Playa Paradiso und Box at the Beach in Charlottenburg. Die dort gültigen Bebauungspläne sahen eine gewerblich-industrielle Nutzung vor.

„Für die Strandbars haben wir von bestehenden Bebauungsplänen, die teilweise aus den 60er oder 70er Jahren sind, befreit. Man lässt dann diese Zwischennutzungen für einen begrenzten Zeitraum zu und nimmt die Abweichung auch von dem künftigen Planungsrecht in Kauf“ (Interview Planer).

„Dann prüft man, ob eine Befreiung möglich ist und auf einer öffentlichen Fläche, ob es vereinbar ist und wenn man dann zu der Einschätzung kommt, es ist vereinbar, dann kann man dieses einfach mit einem normalen Gestattungsvertrag regeln. Dann ist das Thema durch. Dann steht da drin saisonal von April bis Oktober und das auch noch für das kommende Jahr und dann war es das“ (Interview Planer).

Alternativ sind auch Duldungen möglich. Dieses Vorgehen ist gesetzlich nicht genauer geregelt: Gegen nicht genehmigungsfähige Zwischennutzungen wird für einen bestimmten Zeitraum von Seiten der zuständigen Behörden nicht vorgegangen. So werden beispielsweise sämtliche Wagendörfer in der Berliner Innenstadt, darunter auch das Fallbeispiel Laster & Hänger, nur geduldet. Aber auch bei anderen Projekten, wie einem Beachvolleyballprojekt in Mitte oder beim ersten Standort des Mellowparks in Köpenick, kamen Duldungen zur Anwendung.

„[...] wir sind seit sieben Jahren geduldet. Es gibt keinen Vertrag, wir stehen hier einfach. Der Bezirk könnte es räumen und die tun es nicht“ (Interview Nutzer).

„Jetzt haben die irgendeine Versteigerung beantragt, [...] die passt momentan aber nicht in den Bebauungsplan, befreien können wir nicht davon, weil die Grün festsetzt, also dulden wir sie, aber sie können sich nicht versteigern auf dem Standort, sondern müssen jetzt Jahr für Jahr abwarten“ (Interview Planer).

„Im Prinzip gucken wir im Moment eher weg, wenn etwas da ist“ (Interview Planer).

Andere bestehende Instrumente des BauGB wurden zum Zeitpunkt der Interviews mit den Planungsämtern der Bezirke (2009) in Berlin im Umgang mit Zwischennutzungen nicht angewandt. So hatte das Baurecht auf Zeit keinerlei Relevanz. Die wichtigsten Gründe aus Sicht der befragten Planerinnen und Planer sind:

- Es lässt sich in der Regel nur schwer begründen, warum eine Befristung der Nutzung notwendig ist. Eine solche städtebauliche Begründung ist nach Ansicht der meisten Kommentare zum Baurecht auf Zeit allerdings notwendig (vgl. Battis & Otto 2006 und R. Wolf 2007: 223): „Also Baurecht auf Zeit fanden wir immer schwierig, weil das ja immer einer Begründung bedarf, warum man das nur zeitlich befristet. [...] Also diese städtebauliche Begründung fehlt oft. Die kriegt man gar nicht“ (Interview Planer).
- Die im Gesetz geforderte verbindliche Festsetzung der Nutzung für die Zeit nach der temporären Nutzung ist kaum zu realisieren. Das gilt insbesondere, da nicht selten eine Zwischennutzung gerade deshalb zustande kommt, weil die Nachnutzung einer Fläche offen ist: „Das Instrument [Baurecht auf Zeit] wird eigentlich nicht angewandt. Verbindliche Planung auf Zeit, dann muss man ja auch schon wissen, was will man für die Zeit

haben und was soll danach kommen. Das wird eigentlich kaum angewandt in der Republik, soviel ich weiß“ (Interview Planer).

- Das Instrument ist – wie bereits dargestellt – in sehr vielen Fällen für den planerischen Umgang mit Zwischennutzungen gar nicht notwendig: „Wir haben ja reichlich Nutzungen hier, die Zwischennutzungen sind. [...] Dafür braucht man aber das Instrumentarium des Planungsrechtes nicht“ (Interview Planer).
- Schließlich wird das Baurecht auf Zeit insgesamt als zu praxisfern eingestuft: „Aber vielleicht ist das Baurecht auf Zeit auch einfach ein zu theoretisches Konstrukt, was dann in der Praxis Schwierigkeiten hat, eine Anwendung zu finden“ (Interview Planer).

Hinzu kommen die Unsicherheit über die konkreten Anwendungsmöglichkeiten sowie der vergleichsweise hohe Aufwand bei der Umsetzung des Instrumentes, verbunden mit der insgesamt knappen Personalsituation in den Planungsämtern. Aus diesen Gründen ist das Baurecht auf Zeit nicht nur in Berlin, sondern auch bundesweit bis heute wenig verbreitet und hat im Umgang mit Zwischennutzungen im Sinne dieser Arbeit kaum Bedeutung erlangt (vgl. BBR 2008: 126-127; Gawron 2010: 4; MBWSV NRW 2012: 146; BMVBS 2013: 100; Schäfer & Urban Catalyst 2013: 126).

Sinnvoll anwendbar ist das Baurecht auf Zeit nach Einschätzung der Berliner Planer demnach nur, wenn bereits klar ist, welche Nutzung am Ende entstehen soll oder der Nutzungszeitraum genau bekannt ist. Dazu gehören beispielsweise Gartenschauen, größere Ausstellungen und Sportveranstaltungen wie die Olympischen Spiele.

„Für die Fälle, in denen tatsächlich schon das Nacheinander bestimmter Nutzungen klar ist, wo ich weiß, was es hinterher werden soll, kann ich das natürlich machen. Oder wo ich einen Nutzungsanspruch habe wie eine Bundesgartenschau oder Messegeschichten, da weiß ich, das ist ein Zeitraum von 5 oder 10 Jahren. Dann ist das vorbei, das ist von vornherein klar. Für solche Maßnahmen ist es tatsächlich ein neues und brauchbares Instrument“ (Interview Planer).

Auch andere formelle Instrumente, wie städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) oder Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB), werden in Berlin bisher nicht im Umgang mit Zwischennutzungen eingesetzt. Dem Instrument des städtebaulichen Vertrages wird dabei von den befragten Planern am ehesten Relevanz eingeräumt, wenngleich kein konkretes Beispiel bekannt ist: „Man würde einen städtebaulichen Vertrag machen und würde sagen, ich beginne mit meiner Entwicklung in fünf Jahren und in den ersten fünf Jahren darf die Person X dieses Grundstück noch nutzen“ (Interview Planer)

## **Einsatz von informellen Planungsinstrumenten**

Informelle Planungsinstrumente, wie Masterpläne oder Gestattungsvereinbarungen, spielen aus Sicht der befragten Planerinnen und Planer ebenfalls nur in Einzelfällen eine Rolle im Umgang mit Zwischennutzungen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden sie in Berlin dementsprechend auch kaum eingesetzt. So sind beispielsweise Gestattungsvereinbarungen in Berlin – anders als in Leipzig – bis heute kein Thema.

„Das, was Sie jetzt ansprechen, diese experimentellen Nutzungen, das ist meiner Meinung nicht so sehr, das ist fast schon kontraproduktiv, das in solchen instrumentellen Rahmen zu sehen, also Masterpläne oder ähnliches“ (Interview Planer).

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden Pflege- bzw. Überlassungsverträge als informelles Instrument im Umgang mit gärtnerischen Zwischennutzungen verwendet. Dabei werden Grünflächen durch Bürger gepflegt. Dazu wird ein entsprechender Vertrag zwischen dem Bezirksamt und einem Verein geschlossen, der die kostenfreie Nutzung der Fläche erlaubt. Im Gegenzug kümmert sich der Verein um die Pflege der Fläche und darf sie gärtnerisch nutzen. Das Grundstück ist dabei öffentlich zugänglich. Der Kooperationsvertrag läuft fünf Jahre und wird dann jeweils jährlich verlängert. Dieses Modell wird beispielsweise bei den beiden Nachbarschaftsgärten Laskerwiesen und Rosa Rose angewendet.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist auch darüber hinaus sehr aktiv bei der Förderung von Zwischennutzungen. So ist der Bezirk als Vermittler und Moderator im Entwicklungsprozess des RAW-Geländes aktiv. Der bis 2013 amtierende Bezirksbürgermeister vermittelte zudem erfolgreich bei mehreren Zwischennutzungsprojekten zwischen Eigentümern und Nutzungsinteressierten.

„Das Beispiel RAW ist ja sehr bekannt. Dort fungiert der Bezirk als Moderator und möchte gemeinsam mit den Eigentümern eine prozesshafte Entwicklung verwirklichen. Mittlerweile haben sich dort viele Nutzungen eingefunden, die auch dauerhaft an dem Standort vorstellbar sind. [...] Diese Vorgehensweise setzt das Einverständnis, die Bereitschaft der Eigentümer voraus“ (Interview Planer).

Zudem darf der Liegenschaftsfonds Berlin seit 2005 leerstehende, schwer verkäufliche Immobilien an „förderungswürdige oder gemeinnützige“ Zwischennutzer günstiger als die marktübliche Miete vermieten, falls die Vermietung mindestens kostendeckend ist. Dieser Beschluss des Abgeordnetenhauses aus dem Jahr 2004 stellt ebenfalls ein informelles Instrument im Umgang mit Zwischennutzungen dar.

„Daneben beschäftigt sich der Beschluss mit der Möglichkeit, Immobilien zu Zwischennutzungszwecken zu vergeben. Das war für uns ganz hilfreich, dass es da mal so einen Beschluss gegeben hat, weil wir auch eine gewisse Sicherheit brauchen, um von den Geboten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit, wie sie die Haushaltsregeln vorgeben, abweichen dürfen. Denn das Zwischen-nutzungsmodell sieht ja gerade auch vor, die Flächen nicht zum ortsüblichen Mietzins zu vergeben, sondern eben günstiger“ (Interview Eigentümer).

## **Integration von Zwischennutzungen in Planungsprozesse**

Die befragten Planerinnen und Planer schätzen ihren Einfluss auf Zwischennutzungsprojekte insgesamt als eher gering ein. Daher beurteilen sie auch die Möglichkeiten, Zwischennutzungsprojekte zu initiieren und aktiver als bisher in Stadtplanungsprozesse zu integrieren, vorsichtig: Zwischennutzungen seien oft zu dynamisch und schnelllebig, um in den Zeithorizonten von Planungsbehörden überhaupt erfasst zu werden. Das gelte insbesondere, da die bestehenden formellen und informellen Planungsinstrumente nur bedingt für den Umgang mit temporären Nutzungen geeignet seien. Viele der befragten Planer erachten es daher für wenig sinnvoll, Zwischennutzung im großen Maßstab in Planungsprozesse einzubinden. Dadurch gingen nach ihrer Einschätzung grundlegende, positive Eigenschaften der Projekte, wie Spontaneität und Experimentierfreudigkeit, verloren – und damit auch mögliche Impulse auf die Stadtentwicklung.

„Bei diesen kreativen Nutzern frage ich mich aber auch, wie viel Steuerung angebracht ist. Diese Zwischennutzungen brauchen eine gewisse Freiheit des Ortes. Wenn ich alles vorher planerisch festschreibe, kann ich die Atmosphäre, den eigentlichen Reiz dieser Orte, auch kaputt machen und ein Korsett schnüren. Man zerstört die Zwischenzone, den ungeklärten Zustand zwischen Vergangenen und Zukünftigen, das Unvermutete, Nichtgeordnete, Nichtreglementierte und für bestimmte Nutzungen ist das sicherlich kontraproduktiv“ (Interview Planer).

„„Das hat alles nichts mit Verwaltung zu tun. Das hat nicht mit formalem Kram zu tun. Das ist immer am Rande der Illegalität. Das ist etwas Besonderes. Das ist das Abenteuer. Das ist das Flair. Das ist die Atmosphäre. Das ist das Grenzgängerische. [...] ich glaube, dass eine Formalisierung den Charme der Zwischennutzung sofort kaputt machen würde. Also wenn sie diesen Charme des Nichtgeplanten nicht mehr hat, dann ist das Ding gelaufen“ (Interview Planer).

„Aber das Wichtigste ist vielmehr die Offenheit gegenüber Experimentellen, die Haltung ist wichtiger als die planende Unterstützung. Experimentelle Nutzungen und Inanspruchnahme von Flächen kann man nicht planen. [...] Ich glaube, da sollte man den Planungsanspruch zurücknehmen und auch als Planer so eine gewisse Haltung haben, ich guck jetzt mal nicht so genau hin“ (Interview Planer).

Hinzu kommt, dass eine aktive Initiierung und Einbeziehung von Zwischennutzungen in Planungsprozesse nur auf kommunalen Flächen möglich ist: „Ich habe doch nicht die reale Chance

als Stadtplanungsamt auf fremden Grundstücken, auf privaten Grundstücken, Gedanken zu entwickeln für Zwischennutzungen“ (Interview Planer). Fast alle kommunalen Flächen, die die Bezirke aktuell nicht benötigen, müssen sie allerdings an den Liegenschaftsfonds abgeben, damit dieser sie verkaufen kann. Somit ist der Handlungsspielraum der kommunalen Planungsämter bei der aktiven Einbindung von Zwischennutzungen sehr eingeschränkt.

Neben dieser prinzipiell aufgeschlossenen Haltung finden sich auch Stimmen, die eine Integration in Planungsprozesse nicht sinnvoll finden, da sie Zwischennutzungen insgesamt kritisch gegenüber stehen, weil diese nicht den idealen planerischen Vorstellungen einer „geordneten“ Stadt entsprechen. Das gilt vor allem für die Sondernutzung von öffentlichen Flächen für Veranstaltungen in den Innenstadtbezirken, wird aber teilweise auch auf Projekte auf privaten Grundstücken übertragen.

„Ich würde schon sagen, wir gehen sehr zögerlich mit temporärer Nutzung um [...] Wie gesagt, deshalb ändern sich diese Pläne auch nicht, das höhere Ziel ist eher die gestaltete, organisierte, ordentliche Stadt, die Nutzungen entsprechend zu ordnen“ (Interview Planer).

Eine weitere Ursache für die eher ablehnende Haltung einiger Gesprächspartner ist in der Personalsituation der Berliner Planungsämter zu suchen. Durch Einsparungen und Einstellungsstopps ist die Mitarbeiterzahl teilweise so stark geschrumpft, dass gerade noch die Pflichtaufgaben erfüllt werden können, also beispielsweise die Bearbeitung von Bauanträgen und das Aufstellen von Bebauungsplänen für Eigentümer mit festen Bauabsichten. Darüber hinausgehende Planungen, zu denen auch die Förderung und Integration von Zwischennutzungen in Planungsprozesse gehören würde, sind nach Einschätzung der befragten Planerinnen und Planer kaum realisierbar.

„Wir machen gar keine Angebotsplanung mehr. Wir reagieren nur noch auf Baugesuche“ (Interview Planer).

„[Wir haben] auch keine Chance gesehen, dafür Planung zu betreiben. Das heißt, wir sind grundsätzlich in einer Situation, wo wir gerade noch personell unseren Pflichtaufgaben nachkommen können. Das heißt, wir können gerade noch die Fristen im Baugenehmigungsverfahren einhalten, wir können nur noch nach hohen Prioritäten Bebauungspläne bearbeiten [...] Das heißt, es ist gar keine Chance da, dass man sozusagen Vorsorgeplanungen betreibt, ohne dass Investoren schon zu sehen sind“ (Interview Planer).

### 5.5.3 Zwischenfazit

Die befragten Mitarbeiter der Berliner Stadtplanungsämter beurteilen Zwischennutzungen differenziert. Positiv bewertet werden mögliche Entwicklungsimpulse auf die Umgebung durch die Projekte sowie die Verbesserung des Stadtbildes und die Belebung der Straßen. Auch das Offenhalten von zukünftigen Entwicklungsoptionen für Flächen mit unklarem Planungsziel durch temporäre Projekte wird herausgehoben. Ein gewichtiges Argument gegen Zwischennutzungen stellt allerdings auch nach Meinung der Planer die Gefahr der Verstetigung eines Projektes dar. Zudem wird kritisiert, dass Zwischennutzungsprojekte oft nur bestimmte, eingeschränkte Nutzergruppen ansprechen und daher Zwischennutzungen oftmals nur bedingt dem Interesse der Allgemeinheit entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Interviews spielen formelle Planungsinstrumente in Berlin im Umgang mit Zwischennutzungen insgesamt eine eher untergeordnete Rolle. Ein Großteil der Zwischennutzungsprojekte fand bzw. findet auf Flächen statt, auf denen die Projekte entweder nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig waren bzw. sind oder sich lediglich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die bestehende Bebauung einfügen müssen. Falls Projekte im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplan stehen, arbeiten die Behörden in der Regel mit Befreiungen oder Duldungen. Das Baurecht auf Zeit, das theoretisch wichtigste formelle Instrument im Umgang mit Zwischennutzungen, wird in Berlin nicht angewandt. Die befragten Planer teilen die auch in der Literatur angeführten Bedenken, dass für die Anwendung dieses Instruments besondere (städtebauliche) Gründe vorliegen müssen und zudem bereits bekannt sein müsse, welche Nutzung auf die Zwischennutzung folgt. Vor allem sei das Instrument zu aufwendig und zu kompliziert sowie für den Umgang mit den typischen Berliner Zwischennutzungsprojekten nicht notwendig.

Bei der Anwendung informeller Instrumente ist vor allem der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aktiv. Neben Überlassungsverträge zur ehrenamtlichen Pflege öffentlicher Grünflächen durch Freiwillige agieren Vertreter des Bezirkes bei mehreren Projekten als Vermittler oder Moderator und unterstützen auf diesem Weg Zwischennutzungsprojekte. Darüber hinaus erlaubt ein Beschluss des Abgeordnetenhauses dem Liegenschaftsfonds, schwer zu vermarktende Immobilien berlinweit günstiger als marktüblich an Zwischennutzer zu vermieten.

Es bestätigt sich insgesamt die in der Literatur verbreitete Meinung, dass Zwischennutzung eine Herausforderung für die Stadtplanung darstellen (vgl. z.B. Lecke-Lopatta 2012; Haury 2014). Trotz der teilweise positiven Bewertung der bestehenden Projekte durch die Planer fand eine bewusste Integration von Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse zum Zeitpunkt der In-



interviews in keinem Berliner Bezirk statt. Die Gründe sind vielfältig: Der Mangel an personellen Ressourcen, eine kritische Einstellung zum Thema Zwischennutzung im Allgemeine oder – bei einer prinzipiell positiven Einstellung zu Zwischennutzungen – Zweifel, ob eine solche Integration überhaupt möglich und sinnvoll sei. In den Gesprächen überwiegt die auch von Autoren wie Overmeyer (2007: 48) und Haydn & Temel (2006: 12) vertretene Einschätzung, dass die Integration von Zwischennutzungsprojekten in „klassische“ Planungsprozesse wenig erfolgversprechend sei und die möglichen positiven Wirkungen dieser Projekte eher behindern würde. Die von Urban Catalyst (2007a; 2013) und Stevens & Voigt (2007) benannten neuen und flexibleren Ansätze zur Integration von Zwischennutzungsprojekten, wie die aktive Förderung und Vermittlung zwischen den Akteuren, wurden zum Zeitpunkt der Interviews lediglich in Friedrichshain-Kreuzberg, aber nicht systematisch angewendet. Die seit 2010 bestehenden, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung initiierten und in Kapitel 2.4.3 beschriebenen Pioniernutzungen auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof stellen somit das einzige Berliner Beispiel einer gezielten Integration von Zwischennutzungsprojekten in einen Planungsprozess dar.

## 6 Schlussbetrachtung

Die Zwischennutzung von Brach- und Freiflächen sowie leerstehenden Gebäuden gilt seit Mitte der 1990er Jahre als erfolgversprechender Ansatz, um unter anderem negative Auswirkungen auf die Umgebung der Leerstände zu verringern, die Nachbarschaft zu beleben und die bestehende Bausubstanz zu erhalten. In der vorliegenden Arbeit sollten insbesondere die Motive und Ziele der beteiligten Akteure untersucht werden, da Zwischennutzungen auf den ersten Blick für Zwischennutzer, Eigentümer und Stadtplaner als bestenfalls suboptimale Lösungen erscheinen können. Und tatsächlich sieht die Mehrheit der beteiligten Akteure eine Zwischennutzung als eine nicht optimale Lösung an – die allerdings für eine gewisse Zeit akzeptabel ist, gewisse Vorteile und daher auch ihre Berechtigung hat (vgl. 5.3.5, 5.4.4 und 5.5.3).

Zwei weitere Ziele dieser Arbeit bestanden in der Dokumentation der Zwischennutzungsprojekte in Berlin in den 2000er Jahren (vgl. 5.1, 5.2 und 7.5) sowie in der Erarbeitung einer nachvollziehbaren und eindeutigen Definition des Begriffs *Zwischennutzung* (vgl. 2.2): Zwischennutzungen finden auf brachliegenden Flächen oder in leerstehenden Gebäuden und Räumen statt. Sie sind von Beginn an temporär gedacht – und diese zeitliche Befristung ist allen Beteiligten von vornherein klar. Zudem sind Zwischennutzungen immer mit einer Nutzungsänderung verbunden: Die Zwischennutzung unterscheidet sich sowohl von der vorigen Nutzung der Fläche als auch von der geplanten neuen Nutzung.

Im Folgenden sollen zunächst die zu Beginn der Arbeiten aufgestellten Forschungsfragen beantwortet und insbesondere die Motive und Ziele von Zwischennutzern und Eigentümern dargestellt werden. Anschließend werden Handlungsempfehlungen für die drei Akteursgruppen formuliert und ein Ausblick gegeben.

### 6.1 Beantwortung der Forschungsfragen

#### 1. Welche Zwischennutzungsprojekte gibt es in Berlin, was sind ihre Charakteristika und an welchen Standorten befinden sie sich?

Für die empirische Untersuchung von Zwischennutzungen in Berlin wurde die in Kapitel 2.2.2 erarbeitete Definition enger gefasst, so dass nur Projekte berücksichtigt wurden, die die folgenden drei zusätzlichen Kriterien erfüllten:

1. Die geplante Zeitdauer der Zwischennutzungen beträgt mindestens 6 Monate und höchstens 10 Jahre.

2. Die Zwischennutzung findet auf Grundstücken, Frei- oder Brachflächen oder in komplett leerstehenden Gebäuden statt und nicht in nur teilweise leerstehenden Gebäuden oder Ladengeschäften.
3. Es handelt sich um neuartige, „innovative“ Nutzungen.

Insgesamt konnten rund 110 Zwischennutzungsprojekte in Berlin recherchiert werden, die diesen Kriterien entsprachen. Eine komplette Übersicht der Projekte ist in Tabelle 12 im Anhang zu finden. Die dominierende Nutzungsart sind dabei gastronomische Einrichtungen mit gewerblichem Fokus wie Strandbars, Biergärten, Clubs, Restaurants und Cafés: Knapp ein Drittel aller Projekte stammt aus diesem Bereich. Ebenfalls relativ häufig vertreten sind gärtnerische und grüne Zwischennutzungen (z.B. Nachbarschaftsgärten) sowie künstlerische und kulturelle Projekte. Während die gärtnerischen Nutzungen bis auf eine Ausnahme immer ehrenamtliche Projekte sind, hat die Mehrzahl der Kulturprojekte einen gewerblichen Charakter. Weitere typische Arten von Zwischennutzungen sind freizeit- und sportorientierte Projekte (z.B. Beachvolleyball oder Golf), soziale Projekte überwiegend für Kinder und Jugendliche, Wagendörfer sowie andere gewerbliche Nutzungen wie der Hi-Flyer, ein Aussichtsballon an der Grenze zwischen Mitte und Kreuzberg. Insgesamt lässt sich mehr als die Hälfte aller Projekte als gewerbliche Nutzung einstufen, bei der der wirtschaftliche Aspekt (also das Geldverdienen) eine wichtige Rolle spielt.

Die Zwischennutzungsprojekte konzentrieren sich räumlich stark auf die östliche Berliner Innenstadt. In den drei Altbezirken Friedrichshain, Mitte und Prenzlauer Berg befinden sich mehr als die Hälfte aller Grundstücke, auf denen Zwischennutzungen stattfanden bzw. noch stattfinden. Dieser Fokus auf die östliche Innenstadt ergibt sich sowohl aus der großen Flächenverfügbarkeit als auch aus einer vorhandenen Nachfrage nach günstigen Flächen durch dort wohnende Kreative, Künstler und Existenzgründer. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings liegen sogar drei Viertel aller zwischengenutzten Grundstücke. Neben innerstädtischen Lagen sind auch Grundstücke in Wasserlagen beliebt, gut ein Viertel aller Grundstücke liegt an der Spree oder einem Kanal. Insbesondere gastronomische Nutzungen suchen diese Lagen. Die Konzentration der Projekte auf zentrale und attraktive Lagen verdeutlicht zusammen mit den Aussagen der befragten Nutzer und Eigentümer, dass der Zwischennutzungsmarkt in Berlin ähnlich wie der „normale“ gewerbliche Immobilienmarkt funktioniert. Die Nachfrage nach innerstädtischen und gut angebundenen Grundstücken ist hoch und übersteigt das Angebot bei weitem, während in den städtischen Randlagen trotz großer Flächenverfügbarkeit kaum selbstinitiierte Zwischennutzungen zu finden sind. Seit 2010 nehmen Bautätigkeit und Flächennachfrage in der Innenstadt merkbar zu, so dass erste Zwischennutzungsprojekte in die Außenbezirke ziehen. Bis heute handelt es sich aber eher um Einzelfälle.

Etwas mehr als die Hälfte der zwischengenutzten Flächen sind bzw. waren zum Start des Zwischennutzungsprojektes im Besitz der öffentlichen Hand, rund 40 Prozent im Besitz von privaten Eigentümern und der Rest im gemeinsamen Besitz von öffentlichen und privaten Eigentümern. Im August 2012, dem Ende der Recherchephase, waren 56 oder knapp die Hälfte der erfassten Projekte noch aktiv. Anfang 2015 waren es noch 47. Zudem wurden bis August 2012 insgesamt 13 Projekte erfasst, die ursprünglich als Zwischennutzung begonnen hatten und sich zwischenzeitlich langfristig etablieren konnten. Mit dem YAAM kam bis Anfang 2015 ein weiteres Projekt hinzu.

## **2. Welche Motive und Ziele haben Flächeneigentümer und Zwischennutzer? Lassen sich unterschiedliche Nutzer- und Eigentübertypen identifizieren? Wie groß ist die Bereitschaft der Eigentümer, Zwischennutzungen auf ihren Flächen zuzulassen, und wovon ist diese Bereitschaft abhängig?**

Zwischennutzungsverträge ermöglichen es, Projekte auf Grundstücken in attraktiven Lagen durchzuführen, deren marktüblicher Mietpreis durch die Projekte nicht einzuspielen wäre. Die Zwischennutzer akzeptieren Einschränkungen wie die von Beginn an begrenzte Nutzungsdauer und kurze Kündigungsfristen, da sie im Gegenzug zentral gelegene Flächen und Räume erhalten, die sie nach ihren Vorstellungen gestalten und nutzen können. Die Mehrheit der Zwischennutzer initiiert ihr Projekt mit großem Engagement selbst und investiert viel Zeit und Arbeit. Hinsichtlich ihrer Motive lassen sich bei den befragten Zwischennutzern zwei Hauptmotivationen unterscheiden: einerseits die Sicherung ihres Lebensunterhalts, andererseits die Selbstverwirklichung durch das Projekt. Ausgehend von diesen beiden Hauptmotiven konnten fünf unterschiedliche Motivationstypen von Zwischennutzern gebildet werden:

- Die *Pioniere* realisieren zum ersten Mal eine Geschäftsidee und sehen die Zwischennutzung lediglich als notwendigen ersten Schritt für die Umsetzung ihrer Ideen. Sie streben eine Etablierung ihres Unternehmens und einen möglichst längerfristigen Mietvertrag an, möglichst am aktuellen Standort.
- Die *Profi-Zwischennutzer* verfügen über mehr unternehmerische Erfahrung und nutzen das „Temporäre“ als Geschäftskonzept. Sie kalkulieren ihr Projekt so, dass es sich auch bei einem frühzeitigen Ende der Zwischennutzung rechnet und suchen parallel bereits nach neuen Flächen und Ideen.
- Die *ehrenamtlichen Zwischennutzer* wollen sich im Austausch mit anderen engagieren, meist in gärtnerischen Projekten. Die Zwischennutzung ist für sie nur eine Notlösung, sie suchen daher nach einer dauerhaften Lösung für ihr Projekt am Standort.

- Gleiches gilt für die *subkulturellen Zwischennutzer*, deren Ziel ein selbstbestimmtes Leben außerhalb des gesellschaftlichen Mainstreams ist und die sich selbst nicht als Zwischenutzer verstehen.
- Schließlich gibt es den Typ des *künstlerischen Zwischennutzers*, der Flächen temporär „bespielt“. Für ihn geht es vor allem um die künstlerische Auseinandersetzung mit bestimmten Themen. Für diesen Zwischennutzer ist die Befristung der Nutzung im Rahmen eines künstlerischen Projektes akzeptabel, dadurch unterscheidet er sich vom ehrenamtlichen Zwischennutzer.

Von den erarbeiteten Typen entsprechen die *Pioniere*, die *ehrenamtlichen Zwischennutzer* und die *subkulturellen Zwischennutzer* weitgehend den von Urban Catalyst (2013: 53-54) postulierten Typen der „start-ups“ (Ausprobieren von Geschäftsideen im Rahmen einer Existenzgründung), der „switchers“ (Zwischennutzung als Hobby oder ehrenamtliches Engagement) und der „drop-outs“ (Schaffung von Nischen und Rückzugsräumen für alternative Lebensentwürfe). Die *Profizwischennutzer* und die *künstlerischen Zwischennutzer* stellen dagegen zwei bisher nicht beschriebene und damit auch nicht erfasste Typen dar.

Unabhängig von ihrer Motivation ist das wichtigste Ziel für viele befragte Zwischennutzer, einen langfristig gesicherten Standort für ihr Projekt zu finden. Dieser Wunsch nach Dauerhaftigkeit widerspricht dem mitunter in der Literatur gezeichneten Bild von Zwischennutzern, die gerne auf langfristige Verträge verzichten, sofern sie nur eine Fläche erhalten, um ihre Ideen zu verwirklichen. „Der fehlende Anspruch auf Langlebigkeit“ (Heilmeyer 2007: 28) ist somit wohl ein Missverständnis – er mag in den ersten Monaten eines Projektes oder Unternehmens, wenn noch Unsicherheit über den Erfolg besteht, vorhanden sein, verflüchtigt sich dann aber schnell.

Im Gegensatz zu den Nutzern ließen sich bei den Eigentümern keine unterschiedlichen Typen aus dem empirischen Material ableiten. Die befragten Eigentümer beurteilen Zwischennutzungen als gute Lösung für bestimmte Immobilien, nicht aber als generelle strategische Option bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Sie suchen in der Regel nicht aktiv nach Zwischennutzern und handeln überwiegend ökonomisch-rational. Die positiven Wirkungen von Zwischennutzungen, wie Schutz vor Vandalismus und Deckung der laufenden Kosten, werden anerkannt, aber gegen Kosten und Aufwand einer kurzzeitigen Vermietung sowie die Wahrscheinlichkeit von Problemen (zum Beispiel Notwendigkeit einer Räumung) abgewogen. Dies bestätigt die Annahme von Evans (1999; 2004: 137-148), dass es einen Mindestmietpreis gibt, unter dem die Eigentümer nicht zur Vermietung bereit sind, selbst wenn sie durch eine Zwischennutzung zumindest ihre Leerstandkosten reduzieren könnten. Nur wenn die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben positiv ist, der Zustand der Immobilie eine Zwischennutzung ohne weitere Investitionen

erlaubt und der mögliche Zeitraum lang genug ist, ziehen die Eigentümer eine Zwischennutzung überhaupt in Betracht. Ob dann Nutzungsanfragen von potenziellen Zwischennutzern erfolgreich sind und letztendlich ein Zwischennutzungsvertrag zustande kommt oder nicht, ist von weiteren Faktoren abhängig. Neben den bisherigen Erfahrungen des Eigentümers mit Zwischennutzungen und seinem Wissensstand über das Thema spielen die Vertrauenswürdigkeit und die Professionalität der Zwischennutzer eine große Rolle. Aufgrund der relativ geringen Standardisierung am Zwischennutzungsmarkt spielen Vertrauen, gute persönliche Beziehungen und Empfehlungen bzw. Vermittlung durch vertrauenswürdige Dritte eine wichtige Rolle. Eigentümer, die gute Erfahrungen mit einer Zwischennutzung gemacht haben, sind prinzipiell offen für erneute temporäre Vermietungen ihrer Immobilien.

**3. Welche Bedeutung haben Zwischennutzungen für die Berliner Stadtplanung? Welche formellen und informellen Planungsinstrumente werden von Berliner Planungsbehörden im Umgang mit Zwischennutzungen verwendet und wie kommen diese zum Einsatz? Werden Zwischennutzungen in Stadtplanungsprozesse integriert und falls ja, auf welchem Weg geschieht dies?**

Zwischennutzungen werden von befragten Mitarbeitern der bezirklichen Stadtplanungsämter differenziert bewertet. Einerseits werden mögliche Entwicklungsimpulse auf die Umgebung und das Offenhalten von zukünftigen Entwicklungsoptionen durch Zwischennutzungsprojekte positiv beurteilt. Andererseits werden die Gefahr der Verstetigung und die damit verbundenen Probleme sowie die oft vergleichsweise eingeschränkten Nutzergruppen kritisiert.

Zum Zeitpunkt der Interviews spielten formelle Planungsinstrumente in Berlin im Umgang mit Zwischennutzungen kaum eine Rolle. Viele der recherchierten Zwischennutzungsprojekte fanden bzw. finden auf Flächen statt, auf denen sie entweder nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig sind oder sich lediglich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die bestehende Bebauung einfügen müssen. Falls das nicht der Fall ist, arbeiten die Behörden in der Regel mit Befreiungen oder Duldungen. Andere formelle Instrumente, wie das Baurecht auf Zeit, wurden (und werden) in Berlin nicht angewendet, da die notwendigen Voraussetzungen als zu umfangreich und das Instrument insgesamt als zu kompliziert eingeschätzt wird.

Informelle Instrumente kommen insbesondere in einem Bezirk, aber nicht systematisch zur Anwendung. In Friedrichshain-Kreuzberg werden Überlassungsverträge zur ehrenamtlichen Pflege öffentlicher Grünflächen durch Freiwillige abgeschlossen und der Bezirk ist bei mehreren Projekten als Vermittler oder Moderator tätig. Auf gesamtstädtischer Ebene kann der Liegenschaftsfonds Berlin Immobilien günstig an gemeinnützige Zwischennutzungen vermieten.

Eine Integration von Zwischennutzungsprojekten in Stadtplanungsprozesse fand zum Zeitpunkt der Interviews aus vielfältigen Gründen nicht statt. Neben fehlenden personellen Ressourcen spielte eine Rolle, dass einige der Befragten das Thema Zwischennutzungen eher kritisch einschätzten und Zwischennutzungen als suboptimale und vorübergehende Erscheinungen betrachteten. Andere Befragte beurteilten Zwischennutzungen zwar positiver, bezweifelten aber, dass eine Integration von Zwischennutzungen in herkömmliche Stadtplanungsprozesse sinnvoll sei. Es wurde befürchtet, dass durch die Einbindung in Planungsprozesse und die damit einhergehende Formalisierung die Kreativität und die positiven Wirkungen vieler Zwischennutzungsprojekte nicht mehr zum Tragen kämen. Damit teilten die befragten Planer die Einschätzung von Autoren wie Overmeyer (2007: 48) und Haydn & Temel (2006: 12), die die Einbindung von Zwischennutzungen in herkömmliche Planungsprozesse ebenfalls für wenig erfolgversprechend erachten. Neue und flexiblere Ansätze zur Integration von Zwischennutzungsprojekten wie die aktive Förderung oder eine Einrichtung einer gesonderten Stelle bei der Verwaltung zur Vermittlung und Koordinierung (vgl. Urban Catalyst 2007a; 2013; Stevens & Voigt 2007) wurden zum Zeitpunkt der Interviews nur vereinzelt angewendet. Zu Beginn des Jahres 2015 war außer den Pioniernutzungen auf dem Tempelhofer Feld kein weiteres Berliner Beispiel für die Integration von Zwischennutzungsprojekten in Stadtplanungsprozesse bekannt.

Die Mitarbeiter in den bezirklichen Planungsämtern konnten nach eigener Einschätzung – auch aufgrund der angespannten Personalsituation – überwiegend nur auf die Anforderungen reagieren, die von der Politik und der Bevölkerung an sie herangetragen wurden. Ein Engagement über ihre gesetzlichen Pflichtaufgaben sei damit nur in Ausnahmefällen möglich. Ob Zwischennutzer im Rahmen der bestehenden Handlungsspielräume unterstützt wurden oder nicht, war somit oftmals von Einzelpersonen abhängig. Das bestätigt Uwe Rada, der bereits im Jahr 2005 feststellte: „Kein Wunder also, dass viele Zwischennutzungen nur dort entstehen, wo die Sacharbeiter in den Bezirks- und Senatsverwaltungen die Vorschriften auch offensiv auslegen“ (Rada 2005).

## **6.2 Handlungsempfehlungen**

### **Zwischennutzer**

Für das erfolgreiche Zustandekommen eines Zwischennutzungsvertrags müssen die Nutzungsinteressenten die Ängste und Befürchtungen der Eigentümer kennen, ernst nehmen und diese nach Möglichkeit entkräften. Der wichtigste Punkt ist, dem Eigentümer die schnelle Räumung des Grundstücks nach Vertragsende zu garantieren, beispielsweise durch mobile Bauten oder ähnliche Einrichtungen. Eine verspätete Räumung, damit verbundene Kosten und Aufwand sowie die Gefahr der Verstetigung einer Zwischennutzung stellen für viele Eigentümer die wichtigsten Argumente gegen eine Zwischennutzung dar.

Oft sind engagierte und interessierte Einzelpersonen in der Verwaltung, aber auch in größeren Unternehmen entscheidend für den erfolgreichen Abschluss eines Zwischennutzungsvertrags – und nicht immer ist der erste Ansprechpartner der Richtige. Daher sollten Nutzungsinteressierte nach einem ersten Misserfolg andere Wege und Ansprechpartner suchen. Zudem sollten sie möglichst professionell auftreten. Auch eine Vermittlung oder Bürgschaft durch Dritte, wie lokale Politiker, Verwaltungsmitarbeiter oder Makler, kann positive Auswirkungen haben.

Viele Zwischennutzer streben einen längerfristigen Mietvertrag an und suchen einen möglichst dauerhaften Standort. Um diese Ziele zu erreichen, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Eine Verstetigung der Nutzung oder der Abschluss längerfristiger Mietverträge sind nach Auswertung der recherchierten Berliner Projekte auf Flächen im Besitz der öffentlichen Hand eher möglich als auf privaten Flächen. Bei kommunalen, landes- oder bundeseigenen Flächen kann politische Einflussnahme und Öffentlichkeitsarbeit zum Erfolg führen. Beispiele für Projekte, die auf diesem Weg erfolgreich längerfristige Mietverträge erhielten, sind das YAAM, die Prinzessinnengärten und der Mellowpark. In allen drei Fällen dauerte es allerdings mehrere Jahre, bis ein längerfristiger Vertrag unterzeichnet werden konnte.
- Zwischennutzer sollten daher möglichst frühzeitig die Unterstützung des Projekts durch lokale Politik, Medien und Anwohner organisieren. Auch gilt wieder, dass gut vernetzte und engagierte Einzelpersonen an Schnittstellen entscheidend sein können. Diese sollten möglichst früh identifiziert und kontaktiert werden.
- Auf privaten Flächen bleiben Zwischennutzungen dagegen fast immer temporär. Ausnahmen wie der Flohmarkt am Mauerpark bestätigen die Regel.
- Prinzipiell kann die Verstetigung einer Zwischennutzung auch durch den Kauf eines Grundstücks erreicht werden. Aufgrund der geringen finanziellen Spielräume der meisten Zwischennutzer ist dieses Vorgehen allerdings nur in Einzelfällen möglich.

## **Eigentümer**

Generell sollten sowohl private als auch öffentliche Eigentümer die Zwischennutzung ihrer Immobilien häufiger als bisher in Betracht ziehen. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, überwiegen nach Einschätzung der befragten Eigentümer die positiven Effekte oftmals im Vergleich zu den Risiken. Um abschätzen zu können, ob eine Nutzungsidee zu den vorhandenen Flächen



und den weiteren Plänen mit der Immobilie passt, ist allerdings eine genaue Auseinandersetzung mit dem Thema Zwischennutzung und den Ideen der Nutzungsinteressierten notwendig.

Wenn allerdings bereits konkrete Nachnutzungspläne für ein Grundstück existieren oder der Verkauf vorgesehen ist, sollte die öffentliche Hand eine Zwischennutzung dieser Liegenschaft genau prüfen. Ansonsten kann ein erfolgreiches und beliebtes Zwischennutzungsprojekt zur Folge haben, dass aufgrund öffentlichen und medialen Drucks die ursprünglichen Verkaufs- oder Nutzungspläne geändert werden müssen oder die öffentliche Hand ein Ersatzgrundstück stellen soll, damit das Projekt einen längerfristigen Vertrag erhalten kann. Die Entscheidung, welches Vorgehen und welche Nutzung sinnvoller für das gesellschaftliche Wohl sind, muss bei Flächen im Besitz der öffentlichen Hand aber letztendlich durch die politischen Mandatsträger getroffen werden.

### **Verwaltung und Politik**

Für einen besseren Umgang mit Zwischennutzungen durch Verwaltung und Politik gibt es in der bestehenden Literatur bereits eine Vielzahl von sinnvollen Vorschlägen und Handlungsempfehlungen (z.B. Urban Catalyst 2013b). Ziel ist jeweils, die Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen zu erleichtern, damit Städte und Nachbarschaften stärker von den positiven Effekten dieser Projekte profitieren. Dazu zählen unter anderem:

- Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Zwischennutzungsinteressierte und Flächeneigentümer. Diese Stelle könnte verwaltungsunabhängig oder direkt bei der Kommune (in Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) angesiedelt sein. Ihre Aufgaben würden das Sammeln und Veröffentlichen von Zwischennutzungsangeboten und -gesuchen, das Vermitteln zwischen Eigentümern und Nutzern und die allgemeine Information und Kommunikation über das Thema umfassen.
- Förderprogramm zur Unterstützung von Zwischennutzungen (Verfügungsfonds).
- Festsetzung von „Experimentalflächen“ in Flächennutzungsplänen, in denen die Anforderungen an Baugenehmigungen etwas geringer sind, um Freiräume für Zwischennutzungen zu lassen.
- Beschleunigte Baugenehmigungen bei Zwischennutzungen und Einführung befristeter Genehmigungen mit niedrigeren Anforderungen.
- Änderung des Baurechts auf Zeit, damit es attraktiver für Zwischennutzungen wird. Denkbar wäre beispielsweise, dass es keine zwingende Festlegung der Nachnutzung und der genauen Nutzungsdauer geben muss, sondern stattdessen lediglich eine maximale

Zeitspanne für die Nutzungsdauer festgelegt wird. Auch sollte die Formulierung dahingehend verändert werden, dass keine besonderen städtebaulichen Gründe für die Anwendung des Instrumentes vorliegen müssen.

Fast noch wichtiger als eine Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen sind allerdings eine insgesamt höhere Akzeptanz von Zwischennutzungen in der Verwaltung und das Schaffen einer zwischennutzungsfreundlichen Atmosphäre. Dieses Ziel ist nicht einfach von heute auf morgen zu erreichen, sondern nur im Laufe einer langfristigen Prozesses. Neben einer verbesserten Personalausstattung und einer zwischennutzungsfreundlichen politischen Rahmensetzung kann auch eine veränderte Ausbildung von Stadtplanerinnen und Stadtplanern dazu beitragen, dass Zwischennutzungen in Zukunft stärker unterstützt und vermehrt in neue und flexiblere Planungsprozesse eingebunden werden.

### **6.3 Forschungsbedarf und Ausblick**

Anknüpfungspunkte für weitergehende Forschungen ergeben sich an mehreren Stellen dieser Arbeit. So wurden in der vorliegenden Arbeit nur Eigentümer befragt, die bereits über (größtenteils positive) Erfahrungen mit Zwischennutzungen verfügten und daher dem Thema tendenziell aufgeschlossen gegenüberstanden. Um die auf diesem Wege gewonnenen Erkenntnisse besser einordnen zu können und die Hemmnisse für Zwischennutzungen aus Eigentümersicht besser zu verstehen, ist eine Untersuchung von Motiven und Einschätzungen von Eigentümern sinnvoll, die negative Erfahrungen mit Zwischennutzungen gemacht haben bzw. trotz Nutzeranfragen noch keine Erfahrungen mit dem Thema gemacht haben.

Weiterhin stellt sich die Frage, wie genau Flächeninteressenten und Flächenanbieter auf dem Zwischennutzungsmarkt zueinanderfinden und wie dieser Markt transparenter gestalten werden kann. Mehr Informationen und die Verringerung von Verzerrungen könnten den Abschluss von Zwischennutzungsverträgen erleichtern. Sinnvoll für die Erfassung von Zwischennutzungsprojekten auf Frei- und Brachflächen wäre zudem eine möglichst automatisierte Erkennung solcher Projekte durch die Nutzung von Fernerkundungsdaten, da eine Kompletterfassung der Projekte in einer Großstadt über Literatur- und Onlinequellen und Vor-Ort-Begehungen mit einem sehr hohen Zeitaufwand verbunden ist.

Sehr interessant ist auch die längerfristige Begleitung einer Quartiersentwicklung mit Zwischennutzungsprojekten, um quantitativ und qualitativ erfassen und verstehen zu können, wie genau temporäre Nutzungen die Stadtentwicklung beeinflussen. In Berlin bieten sich für solche Fragestellungen neben dem RAW-Gelände auch die Pioniernutzungen auf dem Tempelhofer Feld an. In beiden Fällen ist die Zeithorizont der Entwicklung aktuell noch unklar. Neben den Entwick-

lungen quartiersspezifischer Strukturdaten ist insbesondere auch die Zeitspanne von Interesse, in der parallel zu den bestehenden Zwischennutzungen die ersten von Investoren geplanten „permanenten“ Nutzungen auf den Flächen entstehen.

Aus der Perspektive des Jahres 2015 erscheint die Berliner Diskussion um Zwischennutzungen, wie sie um das Jahr 2005 herum geführt wurde, nahezu surreal. Während damals händeringend Nutzer für innerstädtische Brachflächen gesucht wurden, werden heute ebenso händeringend Grundstücke für den Wohnungsbau gesucht, um die wachsende Bevölkerung der Stadt mit Wohnraum zu versorgen. Die Bautätigkeit in diesem Segment hat deutlich zugenommen, die Leere der Hauptstadt verschwindet in einigen Gebieten allmählich. So gesehen, haben die Zwischennutzungsprojekte der 2000er Jahren ihren Zweck erfüllt, in dem sie in einer „Zwischenzeit“ mit schwacher Nachfrage Flächen bespielt haben, die ansonsten ungenutzt, öde und leer geblieben wären.

Dennoch ist das Thema Zwischennutzung in Berlin nicht komplett vom Tisch. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht ab dem Jahr 2025 nur noch von einem geringen Anstieg der Einwohnerzahlen aus. Falls Bautätigkeit und Grundstückspreise weiterhin so rasant ansteigen (allein +30% Preiszuwachs im Jahr 2014 für Baugrundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können) und der aktuell vor allem aus dem Ausland gespeiste Bevölkerungszustrom kurzfristig wieder abreißt, könnte sich die Geschichte aus den 1990er Jahren in abgemilderter Form wiederholen: Die Wiedervereinigungseuphorie, der daraus resultierende Bauboom und die Überbewertung des Berliner Grundstücksmarktes zu Beginn der 1990er Jahre waren – neben den Flächenreserven Berlins und dem Nachfragepotenzial durch Kreative – wichtige Ursachen für den „Zwischennutzungsboom“ in der Hauptstadt. Nicht zu vergessen sind die vorhandenen großen Flächenpotenziale außerhalb des S-Bahnringes (aber nicht am Stadtrand), die in der aktuellen Boomphase voraussichtlich nicht komplett bebaut werden können und somit beim nächsten Abflachen der Nachfrage viel Raum für die nächste Generation von Zwischennutzern bieten können.

## 7 Anhang

### 7.1 Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin (2009): Wagenburgen in der Stadt? Kleine Anfrage des Abgeordneten Albert Weingartner (FDP) vom 2. Juni 2009 und Antwort. Drucksache 16/13 426. Berlin.

Adams, David (1994): Urban planning and the development process. London.

Albers, Gerd (2006): Zur Entwicklung des Planungsverständnisses: Kontinuität und Wandel. In: Klaus Selle (Hg.): Planung neu denken, Band 1. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Dortmund, 43-55.

Albers, Gerd & Julian Wékel (2008): Stadtplanung. Eine illustrierte Einführung. Darmstadt.

Alonso, William (1968): Location and Land Use. Toward a general theory of land rent. Third printing, Cambridge, MA.

Altrock, Uwe (1998): Manifest für eine Kultivierung des Vorläufigen. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen und Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin (Hg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Berlin, 25-34.

Angst, Marc; Philipp Klaus; Tabea Michaelis; Rosmarie Müller; Stephan Müller & Richard Wolff (2010): Zone\*Imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich.

ANH (2011): Markenarchitektur mit Spreeblick. Verfügbar unter [www.anh-hausbesitz.de/aktuelle-projekte\\_objekt-9-Markenarchitektur+mit+Spreeblick\\_de.html](http://www.anh-hausbesitz.de/aktuelle-projekte_objekt-9-Markenarchitektur+mit+Spreeblick_de.html), letzter Zugriff am 17.01.2012.

anschlaege.de (Hg.) (2007): Plan B – Kulturwirtschaft in Berlin. Berlin.

Apin, Nina (2011): Nomaden wollen Wurzeln schlagen. In: taz 1./2./3. Oktober 2011, 38.

Apin, Nina (2008): Kreative beleben Moritzplatz. In: taz 28. August 2008. Verfügbar unter [www.taz.de/!22199](http://www.taz.de/!22199), letzter Zugriff am 17.01.2012.

ARL (2005) = Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2005): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover.

Arlt, Peter (2006): Stadtplanung und Zwischennutzung. In: Haydn & Temel 2006, 41-48.

ASBB (2011) = Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hg.) (2011): Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2010. Potsdam. (= Statistischer Bericht P I 1 – j / 10, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen)

- Aulich, Uwe (2013): Luxus am Spittelmarkt. In: Berliner Zeitung 6. Juni 2013, 19.
- Aulich, Uwe (2012): Beuth-Höfe feiern Richtfest. In: Berliner Zeitung 26. September 2012. Verfügbar unter [www.berliner-zeitung.de/berlin/wohnungsbau-beuth-hoeft-feiernrichtfest,10809148,19079514.html](http://www.berliner-zeitung.de/berlin/wohnungsbau-beuth-hoeft-feiernrichtfest,10809148,19079514.html), letzter Zugriff am 30.09.2012.
- Aulich, Uwe (2011): Sechs neue Luxushäuser nahe Spittelmarkt. In: Berliner Zeitung 24. Juni 2011, 20.
- Bader, Ingo (2005): Die Rolle von Subkultur für die Entwicklung der Berliner Musikindustrie. In: Albert Scharenberg & Ingo Bader (Hg.): Der Sound der Stadt. Münster, 102-118.
- Bader, Ingo & Martin Bialluch (2009): Gentrification and the creative class in Berlin-Kreuzberg. In: Libby Porter (Hg.): Whose urban renaissance? London, 93-102.
- Ballhausen, Nils (1999): Intro. In: Bauwelt 90, H. 28, 1546-1549.
- Bathelt, Harald & Johannes Glückler (2002): Wirtschaftsgeographie: ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive. Stuttgart.
- Baumgarth, Carsten & Olga Luisa Kastner (2012): Pop-up-Stores im Modebereich: Erfolgsfaktoren einer vergänglichen Form der Kundeninspiration. (=Working Paper No. 69 of the Institute of Management Berlin at the Berlin School of Economics and Law (HWR Berlin)).
- Battis, Ulrich & Christian-W. Otto (2006): Planungsrechtliche Anforderungen an befristete und bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB. In: UPR - Umwelt- und Planungsrecht 26, H. 5, 165-169.
- BBR (2008) = Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bonn.
- BBR (2004) = Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft. Bonn.
- Becker, Carlo W. (2010): Kreativwirtschaft als Chance der Brachflächenreaktivierung. In: Informationen zur Raumentwicklung 37, H. 1, 71-82.
- Bernt, Matthias (2005): Fiktive Werte – Imaginierte Märkte. Wohnungsmärkte in Ostdeutschland. In: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit, 592-596

BfA (2014) = Bundesagentur für Arbeit Statistik (2014): Arbeitsmarkt in Zahlen: Beschäftigungsstatistik. Beschäftigung nach Ländern in wirtschaftsfachlicher Gliederung (WZ 2008). Dezember 2013.

Blechschmidt, Andreas (2007): Die Rote Flora im Hamburger Alltag: Stör- oder Standortfaktor? In: Peter Birke & Chris Holmsted Larsen (Hg.): Besetze deine Stadt – BZ din by! Häuserkämpfe und Stadtentwicklung in Kopenhagen. Berlin/Hamburg, 190-198.

BMVBS 2013 = Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2013): Flexibilisierung der Planung für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung. Verfahren, Instrumente und Methoden für anpassungsflexible Raum- und Siedlungsstrukturen. BMVBS-Online-Publikation 16/2013.

BMVBS (2012) = Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012) (Hg.): Offene Räume in der Stadtentwicklung: Leerstand – Zwischennutzung – Umnutzung. Berlin.

BMVBS (2010) = Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010) (Hg.): miteinander Stadt Entwickeln. Stadtentwicklung, Zivilgesellschaft und bürgerschaftliches Engagement. Berlin.

Bodenschatz, Harald (2011): Große Stadt – kleines Denken. In: Der Tagesspiegel, 06.10.2011.

Bodenschatz, Harald; Doehler-Behzadi, Marta; Giseke, Undine; Krautzberger, Michael & Luise Adrian (2005): verschenken? bewalden? zwischennutzen? Was tun mit der freien Fläche. Ergebnisse aus Sicht des Beirates. Berlin.

Bohn, Lutz (2003): Einräumung von zeitlich begrenzten baulichen Nutzungsrechten – Rechtliche Möglichkeiten, planerischer Bedarf, Akzeptanz der Nutzer. Berlin.

von Borries, Friedrich (Hg.) (2011): Berliner Atlas paradoxaler Mobilität. Berlin.

von Borries, Friedrich (2007): Zwischennutzung als neoliberale Raumvermarktung. In: archithese 6.2007, 54-57.

Brake, Klaus & Marco Mundelius (2011): Wie steht es um Berlin? Zur ökonomischen Basis der Stadtentwicklung. In: Andrej Holm; Klaus Lederer & Matthias Naumann (Hg.): Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster, 74-90.

Brammer, Maike & Birke Bruch (2005): Zwischennutzung von Brachflächen – kreative Pioniere erobern die Städte. Trier, unveröffentlichte Diplomarbeit.

Bude, Heinz (2001): Generation Berlin. Berlin.

- Buhre, Jakob (2011): Maria muss eine Herberge finden! In: Berliner Zeitung 10. März 2011, 31.
- Bürgin, Matthias & Philippe Cabane (1999): Akupunktur für Basel. Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel. Basel.
- Butzin, Bernhard; Hans-Peter Noll; Dirk Wlocka; Martin Linne; Rainer Götzen; Fabian Thiel & Stephan Tomerius (2010): Neue Zugänge zum Flächenrecycling. In: Informationen zur Raumentwicklung 37, H. 1, 83-102.
- CBRE (2014): Büromarkt Berlin Q2 2014.
- Christiaanse, Kees (2013): Vorwort. In: Oswalt u.a. 2013, 5-15.
- Christiaanse, Kees (2011): Berlin – ein doppelter Archipel. In: archplus 44, H. 201/202, 56-61.
- Clausen, Marco (2012): Eine andere Stadt kultivieren. In: Nomadisch Grün (Hg.): prinzessinnengärten. Anders gärtnern in der Stadt. Köln, 13-62.
- Colomb, Claire (2012): Pushing the urban frontier: Temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin. In: Journal of Urban Affairs 34, H. 2, 131-152.
- Correy, Allan (1979): Ephemeral Landscapes. A case for temporary landscape design in a changing society. In: Landscape Australia, H. 2, 102-104.
- Crang, Mike & Cook, Ian (2007): Doing Ethnographies. London u.a.
- Crouch, Colin (2011): Das befremdliche Überleben des Neoliberalismus. Berlin.
- Dahm, Daniel & Gerhard Scherhorn (2008): Urbane Subsistenz. Die zweite Quelle des Wohlstands. München.
- Davy, Benjamin (2007a): Was kostet die Leere? In: Jürg Sulzer (Hg.): Revitalisierender Städtebau: Werte. Dresden, 139-147.
- Davy, Benjamin (2007b): Bodenpolitik in der leeren Stadt. In: fub - Flächenmanagement und Bodenordnung 69, H. 2, 56-64.
- Dear, Michael J. (2000): The Postmodern Urban Condition. Oxford & Malden, MA.
- Denk, Felix & Sven von Thülen (2012): Der Klang der Familie. Berlin, Techno und die Wende. Berlin.
- Dissmann, Christine (2012): "Schlaf gut, meine Schöne!" Die Dornröschenstrategie als offenhaltende Planungsvision in Zeiten knapper Ressourcen. In: Angelus Eisinger & Jörg Seifert (Hg.): urbanRESET. Freilegen immanenter Potenziale städtischer Räume. Basel, 66-73.

- Dörny, Sabine & Susanne Heeg (2009): Intermediäre und Standards in der Immobilienwirtschaft. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53, H. 3, 172-190.
- Doßmann, Axel; Jan Wenzel & Kai Wenzel (2006): Schneller sein – Architektur auf Zeit. Ein Gespräch zur Einleitung. In: Axel Doßmann, Jan Wenzel & Kai Wenzel: Architektur auf Zeit: Baracken, Pavillons, Container. Berlin, 13-31.
- Dransfeld, Egbert (2005): Stadtökonomische, bodenpolitische und bodenrechtliche Fragen schrumpfender Städte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 6, H. 2, 72-80.
- Dransfeld, Egbert & Daniel Lehmann (2008a): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements. Dortmund.
- Dransfeld, Egbert & Daniel Lehmann (2008b): Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien. Dortmund.
- van Duppen, Jan (2010): The Cuvrybrache as Free Place. The diverse meanings of a wasteland in Berlin. Utrecht. Masterarbeit an der Universität Utrecht.
- Eekhoff, Johann (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt. 2., neu bearbeitete Auflage, Tübingen.
- Eichstädt, Wulf (1992): Konfliktlinien der Stadtentwicklung im zusammenwachsenden Berlin. In: Hans G. Helms (Hg.): Die Stadt als Gabentisch. Leipzig, 433-444.
- Einig, Klaus; Gernot Grabher; Oliver Ibert & Wendelin Strubelt (2005): Einführung. In: Informationen zur Raumentwicklung 32, H. 9/10, I-IX.
- Eißner, Christel & Susanne Heydenreich (Hg.) (2004): Baulücke? Zwischennutzen! Ein Ratgeber für den Weg von der Brachfläche zur Stadtoase. Bonn.
- Evans, Alan W. (2004): Economics, Real Estate & the Supply of Land. Oxford.
- Evans, Alan W. (1999): On Minimum Rents: Part 2, A Modern Interpretation. In: Urban Studies 36, H. 13, 2305-2315.
- Falk, Gregor C. & Marlies Schulz (2004): Berlin. Kontinuitäten – Brüche – Transformationen. In: Praxis Geographie 9/2004, 4-10.
- Ferguson, Francesca (Hg.) (2014): Make\_Shift City. Renegotiating the urban commons. Die Neuverhandlung des Urbanen. Berlin.
- Fezer, Jesko & Mathias Heyden (2007): Die Versprechen des Situativen. Pluralistisch-Antihegemonialer Urbanismus, Anwaltsplanung, partizipative Architektur und Community Design Center. In: archplus 40, H. 183, 92-95.



Fezer, Jesko & Axel John Wieder (2004): Raum begrenzter Möglichkeiten – Stadtentwicklung in Berlin nach 1989. In: Ute Meta Bauer (Hg.): Komplex Berlin. Berlin, 72-82.

Flatau, Sabine & Katrin Lange (2012): Neue Hoffnung für die Berliner Klubs. In: Berliner Morgenpost 23. Januar 2012. Verfügbar unter [www.morgenpost.de/berlin/article1887747/Neue-Hoffnung-fuer-die-Berliner-Klubs.html](http://www.morgenpost.de/berlin/article1887747/Neue-Hoffnung-fuer-die-Berliner-Klubs.html), letzter Zugriff am 09.06.2012.

Flick, Uwe (2005): Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung. 3. Auflage, Reinbek bei Hamburg.

Flick, Uwe (1995): Qualitative Forschung. Theorie, Methoden, Anwendung in Psychologie und Sozialwissenschaften. Reinbek bei Hamburg.

Foucault, Michel (2000): Die „Gouvernementalität“. In: Ulrich Bröckling, Susanne Krasmann & Thomas Lemke (Hg.): Gouvernementalität der Gegenwart. Studien zur Ökonomisierung des Sozialen. Frankfurt am Main, 41-67.

Frenzel, Fabian (2001): Im Wohnzimmer demonstrieren. Die Irrfahrt der „Laster und Hänger“ – Wagenburg. In: Soma – Internationale Zeitschrift für Popkultur, Politik, das Leben und den ganzen Rest 6, 22-23.

Frey, Oliver (2008): Regulierte Selbststeuerung und Selbstorganisation in der Raumplanung. In: Alexander Hamedinger, Oliver Frey, Jens S. Dangschat & Andrea Breitfuss (Hg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden, 224-249.

Frey, Oliver; Alexander Hamedinger & Jens S. Dangschat (2008): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat – eine Einführung. In: Alexander Hamedinger, Oliver Frey, Jens S. Dangschat & Andrea Breitfuss (Hg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden, 14-33.

Frey, Thomas (2013): Mietvertrag mit der Wagenburg „Laster und Hänger“. In: Berliner Woche 26. Februar 2013.

Fürst, Dietrich (2007): Urban Governance. Einblicke in die Diskussion. In: Magazin Städte im Umbruch 4/2007, 5-10.

Gawron, Thomas (2010): Einleitung. In: Thomas Gawron (Bearbeiter): Verwandlungen der Flächeninanspruchnahme – Rücknahme, Befristung, Zwischennutzung. Leipzig, 1-7.

Geppert, Kurt; Gornig, Martin; Drescher-Bonny, Ina; Wilke, Peter & Peter Ring (2009): Neue Wachstumschancen für Berlin. Wirtschaftskraft, Branchenprofil und industriepolitische Strategien im Metropolenvergleich. Berlin.

Gericke, Gerda (2014): Eine Kiste an der Spree. In: Immobilien Zeitung 16. Januar 2014, 25.

- Goldschmidt, Jürgen & Olaf Taubenek (2005): Zwischennutzungen im Stadtumbau. In: Baurecht 36, H. 10, 1568-1577.
- Goodchild, Robin & Richard Munton (1985): Development and the Landowner. London.
- Gregson, Nicky & Louise Crewe (2003): Second-hand cultures. Oxford.
- Grigoleit, Klaus Joachim (2011): Rechtliche Aspekte temporärer Planung. In: Projektteam Temporäre Stadt an besonderen Orten 2008-2010 (Hg.): Temporäre Stadt an besonderen Orten. Dortmund, 52-61.
- Groth, Jacqueline & Eric Corijn (2005): Reclaiming Urbanity: Indeterminate Spaces, Informal Actors and Urban Agenda Setting. In: Urban Studies 42, H. 3, 503-526.
- Gstach, Doris (2006): Freiräume auf Zeit. Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung. Kassel.
- Guggemos, Peter (2010): Bürgerschaftliches Engagement, Selbsthilfe und Selbstorganisation. In: Siegfried Frech & Richard Reschl (Hg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. Schwalbach/Ts., 147-173.
- Gutmair, Ulrich (2013): Die ersten Tage von Berlin. Stuttgart.
- Güttler, Helmut (1997): Marktverhalten, Bodenpreisbildung, Planung, qualitative Faktoren, Instrumente der Bodenpolitik. In: Beate und Hartmut Dieterich (Hg.): BODEN – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts. Braunschweig/Wiesbaden, 79-91.
- Hachtmann, Rüdiger (2011): Fordismus. In: Docupedia-Zeitgeschichte, 27.10.2011. Verfügbar unter <http://docupedia.de/zg/Fordismus>, letzter Zugriff am 16.02.2015.
- Haila, Anne (1991): Four Types of Investment in Land and Property. In: International Journal of Urban and Regional Research 15, H. 3, 343-365.
- Haila, Anne (1988): Land as a financial asset: The theory of urban rent as a mirror of economic transformation. In: Antipode 20, H. 2, 79-101.
- Hardt, Michael & Antonio Negri (2009): Commonwealth. Cambridge, MA.
- Harvey, David (2006): The Limits to Capital. New and fully updated edition. London.
- Harvey, David (2005): Von der verwaltenden zur unternehmerischen Stadt. Urban Governance im Spätkapitalismus. In: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit, 546-553.

- Harvey, David (1990): *The condition of postmodernity*. Cambridge, MA.
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation of Urban Governance in Late Capitalism. In: *Geografiska Annaler B* 71, H. 1, 3-17.
- Harvey, Jack (1996): *Urban Land Economics*. Fourth Edition, London.
- Häußermann, Hartmut; Dieter Läßle & Walter Siebel (2008): *Stadtpolitik*. Frankfurt am Main.
- Haury, Stephanie (2014): Der Mellowpark in Berlin Köpenick – eine informelle Nutzung auf dem Weg ins formelle Leben. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 41, H. 2, 113-121.
- Havemann, Antje & Margit Schild (2006): Der Nylonstrumpf als temporäre Aktion – oder: Was können Provisorien? In: *dérive* 7, H. 21/22, 44-46.
- Haydn, Florian & Robert Temel (Hg.) (2006): *Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung*. Basel.
- Haydn, Florian & Robert Temel (2004): tempo..rar – Zur Erforschung der Möglichkeiten beim temporären Besetzen von Orten. In: *dérive* 5, H. 14, 5-11.
- Healey, Patsy & Susan M. Barrett (1990): Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research. In: *Urban Studies* 27, H. 1, 89-104.
- Heeg, Susanne (2009): Wie Phönix aus der Asche? Immobilienwirtschaftliche Forschung in der Geographie. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 53, H. 3, 129-137.
- Heeg, Susanne (2008): Von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft. Die „South Boston Waterfront“ als Beispiel für eine neue Strategie städtischer Baupolitik. Bielefeld.
- Heeg, Susanne (1998): „Vom Ende der Stadt als staatliche Veranstaltung“. Reformulierung städtischer Politikformen am Beispiel Berlins. In: *PROKLA* 28, H. 110, 5-24.
- Heeg, Susanne & Marit Rosol (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. In: *PROKLA* 37, H. 149, 491-509.
- Heemeyer, Carsten (2003): Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten von Zwischennutzungen. Ein Beitrag zum „Baurecht auf Zeit“. Münster.
- Heilmeyer, Florian (2011): Freie Nutzung, für drei Jahre. In: *Bauwelt* 102, H. 36, 56-61.
- Heilmeyer, Florian (2007): Die nützliche Leere oder Eigeninitiative von oben. In: *stadtkunstprojekte e.V. (Hg.): KAIK – Kunst + Architektur in Alt Köpenick: Zwischennutzung von Stadtbrachen – vier temporäre Projekte auf der Insel*. Berlin, 26-31.

- Heineberg, Heinz (2001): Stadtgeographie. 2., aktualisierte Auflage, Paderborn.
- Heinelt, Hubert (2008): Demokratie jenseits des Staates. Partizipatives Regieren und Governance. Baden-Baden.
- Hentilä, Helka-Liisa & Timo Lindborg (2003): Central Micro-Peripheries: Temporary uses of Central Residual Spaces as Urban Development Catalysts. A paper presented in ERSa 2003 Congress, Jyväskylä 27-30.08.2003.
- Hertweck, Florian (2011): Das Steinerne Berlin. Rückblick auf eine Kontroverse der 90er Jahre. In: archplus 44, H. 201/202, 12-17.
- Hesse, Markus & Wiebke Preckwinkel (2009): Globalisierung der Wohnungswirtschaft. Konfliktpotentiale zwischen Mieterschaft und internationalen Finanzinvestoren im Zuge der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen in Berlin. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53, H. 3, 156-171.
- Hilber, Christian (1997): Die unsichtbare Umverteilung: Beeinflussung der Bodenpreise durch staatliche Tätigkeit. In: DISP 129, 10-15.
- Hirschmann, Anna (2014): Disjunktive Raumproduktionen. Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet. In: Willi Hejda, Anna Hirschmann, Raphael Kiczka, Mara Verlič (Hg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien, 12-33.
- Hoetzel, Dagmar (2011): ZZZ und Zwischennutzung in Bremen. Interview mit Oliver Hasemann und Daniel Schnier. In: Bauwelt 102, H. 21, 44-46.
- Hoffmann-Axthelm, Dieter (2006): Planung zwischen Zerfall und Neuerfindung. In: Klaus Selle (Hg.): Planung neu denken, Band 1. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Dortmund, 515-528.
- Hofmann, Aljoscha (2010): Stadtbrachen – neues Leben für ausgediente Flächen. In: Bauwelt 101, H. 36, 40-45.
- Holländer, Robert u.a. (2010): Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der Deutschen Bahn AG. Dessau-Roßlau. (=UBA Texte 35/2010)
- Holm, Andrej (2010): Gentrification und Kultur. In: KUNSTrePUBLIK 2010, 238-241.
- Holm, Andrej & Armin Kuhn (2011): Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring in Berlin. In: International Journal of Urban and Regional Research 35, H. 3, 644-658.
- Huyssen, Andreas (1997): The Voids of Berlin. In: Critical Inquiry 24, H. 1, 57-81.

IKG Lichtenberg (Hg.) (2010): Aktuelle Gartenordnung des Interkulturellen Garten Berlin-Lichtenberg. Aktuelle Fassung vom 7.06.2010.

Junge-Reyer, Ingeborg (2009): Zwischennutzung als Standortfaktor. In: Berliner Wirtschaftsgespräche e.V. (Hg.): Kreativwirtschaft Berlin. Berlin, 20-21.

Junger, Klaus (2010): Die Finanzkrise der Städte. In: Siegfried Frech & Richard Reschl (Hg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. Schwalbach/Ts., 40-56.

Junghänel, Frank (2015): Hausieren verboten. In: Berliner Zeitung 14. Januar 2015, 16.

Kamleithner, Christa (2008): Planung und Liberalismus. In: *dérive* 9, H. 31, 5-8.

Kantzow, Wolfgang (1995): Grundrente und Bodenpolitik. Zur ökonomischen und politischen Relevanz der Naturressource Boden. Berlin.

Kappe, Nikolas (2014): Tanzen statt schreiben: Der Elektroclub Magdalena zieht ins E-Werk. In: Der Tagesspiegel 22. November 2014.

Kelle, Udo & Susann Kluge (2010): Vom Einzelfall zum Typus. Fallvergleich und Fallkontrastierung in der qualitativen Sozialforschung. 2., überarbeitete Auflage, Wiesbaden.

Kil, Wolfgang (2013): Die Zwischennutzung entlässt ihre Kinder. In: *german-architects eMagazin* #05|13. Verfügbar unter: [www.german-architects.com/de/pages/2186](http://www.german-architects.com/de/pages/2186), letzter Zugriff am 9.12.2013.

Klaus, Philipp (1996): Leisure in abandoned industrial areas. Between marketing concept and self-help project. In: *Futures* 28, H. 2, 189-198.

Kluge, Friedrich (1989): Etymologisches Wörterbuch der deutschen Sprache. 22. Auflage, völlig neubearbeitet, Berlin und New York.

Knorr-Siedow, Thomas (2005): Aktivierender Staat. In: Philipp Oswalt (Hg.): *Schrumpfende Städte*. Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit, 479-483.

Koelbl, Susanne (1999): Andenken an die wilden Zeiten. In: *DER SPIEGEL* 36/1999, 64-66.

Kohoutek, Rudolf & Christa Kamleithner (2013): Ökonomie temporärer Nutzungen. In: Oswalt u.a. 2013, 87-93.

Kohoutek, Rudolf & Christa Kamleithner (2006): Temporäre Nutzungen, Deregulierung und Urbanität. In: Haydn & Temel 2006, 25-39.

Koll-Schretzenmayr, Martina (2000): Strategien zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Zürich. (=ORL-Bericht 105/2000).

Kowal, Sabine & Daniel C. O'Connell (2004): Zur Transkription von Gesprächen. In: Uwe Flick, Ernst von Kardoff & Ines Steinke (Hg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. 3. Auflage, Reinbek bei Hamburg, 437-447.

Kowarik, Ingo (2003): Stadtbrachen als Niemandsländer, Naturschutzgebiete oder Gartenkunstwerke der Zukunft. In: Heidi Müller, Gisela Schmitt & Klaus Selle (Hg.): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? Aachen, Dortmund, Hannover, 102-117.

Krätke, Stefan (2005): City of Talents? Die Kulturökonomie von Berlin. In: Albert Scharenberg & Ingo Bader (Hg.): Der Sound der Stadt. Münster, 73-90.

Krätke, Stefan (1995): Stadt – Raum – Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel.

Krautzberger, Michael (2005): Begrüßung. In: SenStadt (Hg.): Stadtforum Berlin 2020: Verschenken? Bewalden? Zwischennutzen? Was tun mit der freien Fläche? Dokumentation der Veranstaltung vom 15. April 2005 im Pumpwerk am Ostbahnhof. Berlin, 1-4.

Kuhnert, Nikolaus & Ngo, Anh-Linh (2005): Gouvernentalisierung der Planung. In: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit, 19-24.

Kuhnert, Nikolaus; Anh-Linh Ngo; Martin Lucc & Carolin Kleist (2007): Situativer Urbanismus. Editorial. In: archplus 40, H. 183, 18-19.

Kulke, Elmar (2008): Wirtschaftsgeographie. 3. Auflage, Paderborn.

KUNSTrePUBLIK (Hg.) (2010): Skulpturenpark Berlin\_Zentrum. Köln.

KUNSTrePUBLIK (Hg.) (2008): Skulpturenpark Berlin\_Zentrum. Konzeption. Berlin.

LaFond, Michael A. (2010): eXperimentcity. Cultivating sustainable development in Berlin's Freiräume. In: Jeffrey Hou (Hg.): Insurgent Public Space. Guerrilla urbanism and the remaking of contemporary cities. London and New York, 61-70.

Lange, Bastian (2007): Unternehmen Zwischennutzung. In: SenStadt 2007, 135-142.

Lash, Scott & John Urry (1994): Economies of Signs and Space. London.

Lecke-Lopatta, Thomas (2012): Braucht die „kreative Stadt“ neue rechtliche Regeln? In: BMVBS 2012: 40-41.

- Lehmann, Hendrik (2015): Zwischenräume. In: Der Tagesspiegel 3. Januar 2015, 22-23.
- Leiß, Birgit & Lars Klaaßen (2010): Unter Druck: Verwertungsinteressen gefährden die Freiflächen der Innenstadt. In: MieterMagazin 7+8/2010, 14-18.
- Lenhart, Karin (2001): Berliner Metropoly. Stadtentwicklungspolitik im Berliner Bezirk Mitte nach der Wende. Opladen.
- Leupolt, Bärbel (1998): Berlin und Berliner Umland. In: Elmar Kulke (Hg.): Wirtschaftsgeographie Deutschlands. Gotha, 346-377.
- LGF (2013) = Liegenschaftsfonds Berlin (2013): Liegenschaftsfonds REPORT 2012. Berlin.
- LGF (2011) = Liegenschaftsfonds Berlin (2011): 2001 – 2011. Faszination des Wandels. Der Liegenschaftsfonds Berlin. Berlin.
- LGF (2009) = Liegenschaftsfonds Berlin (2009): Exposé Entwicklungsstandort Stralauer Platz/Schillingbrücke, 10243 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.
- Lompscher, Karin (2011): Berliner Stadtentwicklung und DIE LINKE. In: Andrej Holm; Klaus Lederer & Matthias Naumann (Hg.): Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster, 56-73.
- Marx, Karl (1983[1894]): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Dritter Band. Nach der ersten, von Friedrich Engels herausgegebenen Auflage, Hamburg 1894. Berlin/DDR.
- Marx, Sven-Patrick (2008): Stadtplanung zwischen Umbruch und Kontinuität. In: Alexander Hamedinger, Oliver Frey, Jens S. Dangschat & Andrea Breiffuss (Hg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden, 87-101.
- Massey, Doreen & Alejandrina Catalano (1978): Capital and Land. Landownership by Capital in Great Britain. London.
- Matthiesen, Ulf; Philipp Misselwitz; Robert Kaltenbrunner & Stephan Willinger (2014): Zur Bedeutung des Informellen in der Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung 41, H. 2, 85-94.
- Matthiesen, Ulf; Astrid Herbold & Philipp Oswalt (2004): Raumpioniere: Ein Gespräch mit dem Stadt- und Regionalforscher Ulf Matthiesen. In: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 1: Städtischer Wandel im Zeichen von Postfordismus und Globalisierung. Ostfildern-Ruit, 378-383.

Mayer, Hans-Norbert (2008): Mit Projekten planen. In: Alexander Hamedinger, Oliver Frey, Jens S. Dangschat & Andrea Breitfuss (Hg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden, 129-150.

Mayer, Margit (2007): Contesting the Neoliberalization of Urban Governance. In: Helga Leitner, Jamie Peck & Eric S. Sheppard (Hg.): Contesting Neoliberalism: Urban Frontiers. New York & London, 90-115.

Mayer, Margit (1996): Postfordistische Stadtpolitik. Neue Regulationsweisen in der lokalen Politik und Planung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 40, H. 1-2, 20-27.

Mayring, Philipp (2008): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 10., neu ausgestattete Auflage, Weinheim und Basel.

MBWSV NRW (2012) = Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2012): Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung. Strategien, Projekte, Instrumente. Düsseldorf.

Merkens, Hans (2004): Auswahlverfahren, Sampling, Fallkonstruktion. In: Uwe Flick, Ernst von Kardoff & Ines Steinke (Hg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. 3. Auflage, Reinbek bei Hamburg, 286-299.

Michel, Boris (2005): Stadt und Gouvernementalität. Münster.

Mullis, Daniel (2011): Die Stadt im Neoliberalismus: Von der Produktion einer Ideologie zur Perspektive dagegen. In: Andrej Holm, Klaus Lederer & Matthias Naumann (Hg.): Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster, 14-33.

Neumann, Arndt (2012): Noch-Nicht-Unternehmer oder Immer-Noch-Prekäre? Zwischennutzer zwischen Aufwertung und Prekarität. In: Ziehl u.a. 2012: 108-115.

Ngo, Anh-Linh (2007): Vom unitären zum situativen Urbanismus. In: archplus 40, H. 183, 20-21.

Nippe, Christine & Daniel Seiple (2010): The Void. Die Faszination der Leerstelle in der zeitgenössischen Kunst. In: KUNSTrePUBLIK 2010, 260-269.

NMfS 2012 = Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (Hrsg.) (2012): Neue Nutzung für alte Strukturen: Konversion militärischer Liegenschaften. Hannover.

Noblet, Charlotte (2010): Von wegen spiessig: Schöne Oasen werden beliebt! In: Neues Deutschland 16.07.2010. Verfügbar unter [www.neues-deutschland.de/artikel/175387.von-wegen-spiessig-schoene-oasen-werden-beliebt.html](http://www.neues-deutschland.de/artikel/175387.von-wegen-spiessig-schoene-oasen-werden-beliebt.html), letzter Zugriff am 29.03.2011.



nomadisch grün (2010): Projekt Prinzessinnengarten: Urbane Landwirtschaft für die Stadt von Morgen. Berlin.

Nowakowski, Gerd (2012): Lasst es sprießen! Mehr Grün für Berlin. In: Der Tagesspiegel 23.06.2012. Verfügbar unter [www.tagesspiegel.de/berlin/mehr-gruen-fuer-berlin-lasst-es-spriessen/6788034.html](http://www.tagesspiegel.de/berlin/mehr-gruen-fuer-berlin-lasst-es-spriessen/6788034.html), letzter Zugriff am 30.06.2012.

OECD (2003): Berlin. Towards an integrated strategy for social cohesion and economic development. Paris.

Oswalt, Philipp (2000): Berlin. Stadt ohne Form. Berlin.

Oswalt, Philipp, Klaus Overmeyer & Philipp Misselwitz (Hg.) (2013): Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.

Overmeyer, Klaus (2012): Zwischennutzung ff. In: BMVBS 2012, 38-39.

Overmeyer, Klaus (2007): Mit Zwischennutzungen Stadt entwickelt. Einbeziehung von Akteuren in prozessorientierte Planung. In: Jesko Fezer & Mathias Heyden (Hg.): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung. Zweite Auflage, Berlin, 45-53.

Overmeyer, Klaus (2005): Hybride Räume. In: trans\_areale\_ 2005, 15.

Pataczek, Anna (2014): Zurückbleiben, bitte! In: Der Tagesspiegel 20.05.2014.

Paul, Ulrich (2014): „Planmäßiger Stillstandsbetrieb“. In: Berliner Zeitung 20.07.2014, 15

Petersen, Frank (2007): Interkulturelle Gärten in Berlin. Berlin.

Pfeifer, Wolfgang (Leitung) (1993): Etymologisches Wörterbuch des Deutschen. 2. Auflage, durchgesehen und ergänzt, Berlin.

Pickshaus, Adrian (2009): Auf dem Kriegspfad. In: der Freitag 28. Oktober 2009, 26.

Przyborski, Aglaja & Monika Wohlrab-Sahr (2009): Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch. 2. Auflage, München.

Rada, Uwe (2005): Zwischennutzung als Chance und Dilemma. In: taz 4. April 2005. Verfügbar unter: <http://www.taz.de/1/archiv/print-archiv/printressorts/digi-artikel/?ressort=ba&dig=2005%2F04%2F04%2Fa0261&cHash=59c0abd5d4>, letzter Zugriff am 23.01.2015.

Rada, Uwe (1997): Hauptstadt der Verdrängung. Berliner Zukunft zwischen Kiez und Metropole. Berlin.

- Raether, Elisabeth (2008): Gärten und Gardinen. In: taz 22. August 2008. Verfügbar unter [www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=ku&dig=2008%2F08%2F22%2Fa0196&cHash=6f2dbb2e459cdc850bc0ea02ddf10d33](http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=ku&dig=2008%2F08%2F22%2Fa0196&cHash=6f2dbb2e459cdc850bc0ea02ddf10d33), letzter Zugriff am 11.01.2015.
- Reuber, Paul & Carmella Pfaffenbach (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig.
- Reulecke, Jürgen (1985): Geschichte der Urbanisierung in Deutschland. Frankfurt am Main.
- Reuter, Franz (2006): Zur Ermittlung von Bodenwerten beim Stadtumbau. In: Wertermittlungs-Forum Aktuell 12, H. 2, 51-60.
- Richard, Birgit & Heinz Hermann Kruger (1998): Ravers' Paradise? German youth cultures in the 1990s. In: Tracey Skelton & Gill Valentine (Hg.): Cool Places. Geographies of youth cultures. London/New York, 161-174.
- Richardson, Harry W: (1977): Standortverhalten, Bodenpreise und Raumstruktur. In: Dietrich Fürst (Hg.): Stadtökonomie. Stuttgart, 68-87.
- Riedmann, Erwin (2005): Global City Berlin? Illusionen und die Ironie der Geschichte. In: *dérive* 6, H. 20, 34-37.
- Ring, Kristien (2013): Einleitung: Selfmade statt Readymade. In: Ring/AA Projects & SenStadt 2013, 14-25.
- Ring, Kristien/AA Projects & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hg.) (2013): Selfmade City. Berlin.
- Romano, Alessandra (1998): Liberated spaces – possibilities for liberating everyday life. In: INURA (Hg.): Possible urban worlds. Urban strategies at the end of the 20th century. Basel/Boston/Berlin, 238-241.
- Ronneberger, Klaus (2006): Von der Regulation zur Moderation. In: Haydn & Temel 2006, 49-57.
- Ronneberger, Klaus (2004): Krisenhafter Kapitalismus. In: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 1: Städtischer Wandel im Zeichen von Postfordismus und Globalisierung. Ostfildern-Ruit, 680-684.
- Rose, Mathew D. (2004): Warten auf die Sintflut. Berlin.
- Rose, Nikolas (2000): Tod des Sozialen? Eine Neubestimmung der Grenzen des Regierens. In: Ulrich Bröckling, Susanne Krasmann & Thomas Lemke (Hg.): Gouvernamentalität der Gegenwart. Studien zur Ökonomisierung des Sozialen. Frankfurt am Main, 72-109.

- Roskamm, Nikolai (2011): Die Utopie des Nichts. Zur Transformation des Tempelhofer Feldes in Berlin. In: *dérive* 12, H. 42, 4-10.
- Rosol, Marit (2006): Gemeinschaftsgärten in Berlin. Berlin.
- Rostalski, Michael (2011): Gelebte Orte – Geplante Stadt. Das RAW-Gelände in Berlin. Würzburg.
- Rousseau, Jean-Jacques (1997): Diskurs über die Ungleichheit. Discours sur l'inégalité. Kritische Ausgabe des integralen Textes. 4. Auflage, Paderborn.
- Russo, Manfred (2011): Geschichte der Urbanität: Moderne VII, Fordismus II. Ökonomischer Aufstieg und kulturelle Krise. In: *dérive* 12, H. 42, 48-52.
- Russo, Manfred (2006): Governance durch Community. Die Metempsychose des Bürgers zum Kunden. In: *dérive* 7, H. 23, 8-14.
- Sambale, Jens & Dominik Veith (1998): Berliner Wagenburgen: Transformation peripherer Räume, Stigmatisierung sozialer Gruppen und die Abwehr von Marginalisierung. In: *PROKLA* 28, H. 110, 67-94.
- Sassen, Saskia & Philipp Oswalt (2013): Informelle Ökonomien und Kulturen in globalen Städten. In: Oswalt u.a. 2013, 105-117.
- SBA (2011) = Statistisches Bundesamt (Hg.) (2011): Finanzen und Steuern. Schulden der öffentlichen Haushalte. Wiesbaden. (=Fachserie 14 Reihe 5)
- Schäfer, Rudolf & Urban Catalyst (2013): Welches Recht brauchen temporäre Nutzungen? In: Oswalt u.a. 2013, 118-131.
- Scharmanski, André (2006): Global denken, lokal handeln – Immobilienwirtschaft im Zeichen der Globalisierung aus theoretisch-konzeptioneller Perspektive. Köln. (=Working Paper No. 2006-01, Wirtschafts- und Sozialgeographisches Institut, Universität zu Köln).
- Scheele, Ulrich & Simone Malz (2007): TEMPO – Biodiversität auf Zeit. Ökonomische Grundlagen. Endbericht. Oldenburg.
- Schiffers, Bertram (2009): Verfügungsrechte im Stadtumbau: Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier. Wiesbaden.
- Schild, Margit (2005): Verschwindendes. Temporäre Installationen in der Landschafts- und Freiraumplanung. Ein Beitrag zur Diskussion. Hannover.

Schmid, Eva Dorothee (2008): Selbstständig operierende Einheit. In: Berliner Zeitung 29. Juli 2008. Verfügbar unter [www.berliner-zeitung.de/archiv/bueros-sind-zu-langweilig--die-kommunikationsagentur-platoon-arbeitet-in-containern-selbststaendig-operierende-einheit,10810590,10575896.html](http://www.berliner-zeitung.de/archiv/bueros-sind-zu-langweilig--die-kommunikationsagentur-platoon-arbeitet-in-containern-selbststaendig-operierende-einheit,10810590,10575896.html), letzter Zugriff am 17.01.2012.

Schmidl, Karin (2014): Club der Vagabunden. In: Berliner Zeitung 27. Mai 2014, 18.

Schmidl, Karin (2012): Vorsichtiger Optimismus im Yaam. In: Berliner Zeitung 30. November 2012, 18.

Schmidt, Christiane (2004): Analyse von Leitfadeninterviews. In: Uwe Flick, Ernst von Kardoff & Ines Steinke (Hg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. 3. Auflage, Reinbek bei Hamburg, 448-456.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2010): Die Befristung von Baurecht. In: Thomas Gawron (Bearbeiter): Verwandlungen der Flächeninanspruchnahme – Rücknahme, Befristung, Zwischennutzung. Leipzig, 31-39.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Berlin.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2007): Bedingte und befristete Baurechte: Anforderung an die planerische Steuerung von Zwischennutzungen. In: Stephan Mitschang (Hg.): Stadt- und Regionalplanung vor neuen Herausforderungen. Frankfurt am Main, 17-24.

Schnur, Olaf (2003): Lokales Sozialkapital für die „soziale Stadt“: Politische Geographien sozialer Quartiersentwicklung am Beispiel Berlin-Moabit. Opladen.

Schöbel, Sven (2011): Der Park und die IGA: Mehr als nur Leistungsschau für Rosenzüchter? In: Bauwelt 102, H. 36, 62-63.

Scholz, Roland W.; Sandro Bösch; Harald A. Mieg & Jürg Stünzi (1997): Zentrum Zürich Nord – Stadt im Aufbruch. Zürich.

Schönball, Ralf & Ulrich Zawatka-Gerlach (2012): Mediaspree wird zum Wohnquartier. In: Der Tagesspiegel 09. Februar 2012. Verfügbar unter [www.tagesspiegel.de/berlin/stadtentwicklung-mediaspree-wird-zum-wohnquartier/6186808.html](http://www.tagesspiegel.de/berlin/stadtentwicklung-mediaspree-wird-zum-wohnquartier/6186808.html), letzter Zugriff am 11.01.2015.

Schulte, Gerlinde (2014): Die lässige Partyinsel. In: Berliner Morgenpost 25.07.2014, 12.

Schulte, Karl-Werner & Stephan Bone-Winkel (2008): Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht. In: Karl-Werner Schulte & Stephan Bone-Winkel (Hg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Köln, 23-89.

Schumacher, Juliane (2008): Stadtgärtner suchen Sponsoren für Nachbarschaftsidyll. In: taz 25. Januar 2008. Verfügbar unter [www.taz.de/!111504](http://www.taz.de/!111504), letzter Zugriff am 11.01.2015.

Schütze, Elmar (2011): Maria am Ende. In: Berliner Zeitung 4. März 2011, 24.

Schwanhäußer, Anja (2010): Kosmonauten des Underground. Ethnografie einer Berliner Szene. Frankfurt am Main.

Schwanhäußer, Anja (2005): Die Stadt als Abenteuerspielplatz. In: Albert Scharenberg & Ingo Bader (Hg.): Der Sound der Stadt. Münster, 160-173.

Selle, Klaus (2006): Neu denken – Was, warum und wie? In: Klaus Selle (Hg.): Planung neu denken, Band 1. Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Dortmund, 25-39.

Selle, Klaus (2005): Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund.

SenBMV (1996) = Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Berlin (Hg.) (1996): Spielraum für Lebensräume. Projekt Großsiedlungen. Berlin.

SenStadt (2012) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2012): Atlas zur Stadtentwicklung. Baulückenmanagement. Verfügbar unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/atlas/de/bauluecken.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/atlas/de/bauluecken.shtml), letzter Zugriff am 10.07.2014.

SenStadt (2011) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2011): Umweltatlas Berlin. Flächennutzung, Reale Nutzung der bebauten Flächen. Verfügbar unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/id601.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/id601.htm), letzter Zugriff am 10.07.2014.

SenStadt (2008) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hg.) (2008): Barrieren überwinden. Bilanz des Urban II-Programms. Berlin.

SenStadt (2007) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hg.) (2007): Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Berlin.

SenStadt (2006) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2006): Friedhofentwicklungsplan. Berlin.

SenStadt (2002) = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2002) (Hg.): Stadtentwicklung 2000. Bericht zur Flächenentwicklung 1990 – 2000 / 2001 – 2020. Berlin.

Siebel, Walter (2010a): Städte in der Krise? In: Siegfried Frech & Richard Reschl (Hg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. Schwalbach/Ts., 18-39.

Siebel, Walter (2010b): Die Zukunft der Städte. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 17/2010, 3-9.

Siedler, Wolf Jobst (2000): Phoenix im Sand. Glanz und Elend der Hauptstadt. 1. Auflage, Berlin.

Smith, Adam (1802): An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Vol. 1, 10. Auflage. London.

Smith, Neil (1996): The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. London.

Smith, Neil (1979): Toward the theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. In: Journal of the American Planning Association 45, H. 4, 538-548.

Spars, Guido (2010): Standortentwicklung kreativer Milieus. In: Studio UC & Klaus Overmeyer 2010: 84-89.

Stadtplanung Wien (Hg.) (2003): Urban Catalyst. Strategien für temporäre Nutzungen - Entwicklungspotentiale für urbane Residualflächen in europäischen Städten. Wien.

Stapenhorst, Hermann & Dirk Rodewoldt (2008): Rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung. In: Karl-Werner Schulte & Stephan Bone-Winkel (Hg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Köln, 327-382.

Steinke, Ines (2004): Gütekriterien qualitativer Forschung. In: Uwe Flick, Ernst von Kardoff & Ines Steinke (Hg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. 3. Auflage, Reinbek bei Hamburg, 319-331.

Stevens, Miller & Christian Voigt (2007): Spielfeld Zwischennutzung – Regelwerke und Instrumentarien in Bewegung? In: SenStadt 2007, 118-123.

Stolze, Gabriele (1977): Untersuchungen zur Realisierungsreihenfolge gesellschaftlicher Einrichtungen in Neubauwohngebieten und den daraus resultierenden Lösungsmöglichkeiten zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in Form von Zwischennutzungen. Dissertation an der Bauakademie der Deutschen Demokratischen Republik. Berlin.

Stressfaktor (2000): Laster & Hänger Wagenburg. Verfügbar unter <http://stressfaktor.squat.net/2000/wabu.html>, letzter Zugriff am 17.01.2012.

- Strom, Elizabeth A. (2001): *Building the New Berlin. The Politics of Urban Development in Germany's Capital City*. Lanham/Oxford.
- Studio Urban Catalyst (2003): *Urban Catalysts. Strategies for temporary uses – potential for development of urban residual areas in European metropolises*. Berlin.
- Studio UC & Klaus Overmeyer (2010): *Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg*. Hamburg.
- Swyngedouw, Eric (2005): *Governance Innovation and the Citizen: The Janus Face of Governance-beyond-the-State*. In: *Urban Studies* 42, H. 11, 1991-2006.
- Temel, Robert (2006): *Das Temporäre in der Stadt*. In: Haydn & Temel 2006, 59-65.
- Tempelhof Projekt (2010): *Zwischen- und Pioniernutzer der Tempelhofer Freiheit*. Berlin.
- von Thünen, Johann Heinrich (1875): *Der isolirte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. 3. Auflage, Berlin.
- Till, Karen E. (2011): *Interim Use at a Former Death Strip? Art, Politics, and Urbanism at Skulpturenpark Berlin\_Zentrum*. In: Marc Silberman (Hg.): *The German Wall. Fallout in Europe*. New York, 99-122.
- trans\_areale\_ (Hg.) (2005): *trans\_areale\_report 02. Ein Dokumentationsmagazin zum Stadtentwicklungsprojekt trans\_areale\_frachtenbahnhof/linz*. Linz.
- Troost, Axel & Sandra Schuster (2010): *Kommunal Finanzen – Zeit für Alternativen*. In: *Zeitschrift Marxistische Erneuerung* 20, H. 83, 73-83.
- Ugarte Chacón, Benedict (2014): *Der ewige Skandal – Das Erbe der Bankgesellschaft*. In: Andrej Holm (Hg.): *Reclaim Berlin : Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt*. Berlin & Hamburg, 83-104.
- Urban Catalyst (2013a): *Muster des Ungeplanten*. In: Oswalt u.a. 2013, 52-61.
- Urban Catalyst (2013b): *Was tun?* In: Oswalt u.a. 2013, 216-222.
- Urban Catalyst (2007a): *Stadtentwicklung ohne Städtebau – Planerischer Alptraum oder gelobtes Land?* In: *SenStadt* 2007, 102-109.
- Urban Catalyst (2007b): *Open-Source Urbanismus. Vom Inselurbanismus zur Urbanität der Zwischenräume*. In: *archplus* 40, H. 183, 84-91.

- Urban Catalyst (2007c): Patterns of the Unplanned. In: Karen A. Franck & Quentin Stevens (Hg.): Loose space: possibility and diversity in urban life. Abingdon/New York, 271-288.
- Valda, Andreas & Reto Westermann (2004): Die brachliegende Schweiz - Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bern.
- Verein k.e.i.m. Basel (2005): „Stadtgespräch“ Zwischennutzung: Neue Wege in der Stadtentwicklung. In: trans\_areale\_ 2005, 21.
- Vlay, Bernd (2005): Ab wie vielen Sekunden beginnt die Wirklichkeit? In: trans\_areale\_ 2005, 5.
- Vogt, Sabine (2005a): Clubräume – Freiräume. Musikalische Lebensentwürfe in den Jugendkulturen Berlins. Kassel.
- Vogt, Sabine (2005b): Die Berliner „Clubkultur“ als Produkt lokaler Kulturprozesse und globaler Wirtschaft. In: Alexa Färber (Hg.): Hotel Berlin. Formen urbaner Mobilität und Verortung. Münster, 44-52.
- von Wedekind, Georg Wilhelm (1847): Ueber die landwirtschaftliche Zwischennutzung. In: Allgemeine Forst und Jagdzeitung 13, 88-92.
- Walther, Uwe-Jens & Simon Güntner (2004): „Patchwork City“ Berlin. Eine Reportage. In: DISP 156, 40-48.
- Welzbacher, Christian (2012): Wächterhäuser, Leipzig, Deutschland / Germany. In: Andres Lepik (Hg.): Moderators of Change. Architektur, die hilft. Ostfildern, 154-161.
- Wendland, Folkwin (1993): Der große Tiergarten in Berlin. Berlin.
- Wiegandt, Claus-Christian (2003): Erfolgsbedingungen und Hemmnisse bei der Wiedernutzung von Gewerbebrachen – Erfahrungen aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. In: Heidi Müller, Gisela Schmitt & Klaus Selle (Hg.): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? Aachen, Dortmund, Hannover, 92-101.
- Willinger, Stephan (2014): Governance des Informellen. Planungstheoretische Überlegungen. In: Informationen zur Raumentwicklung 41, H. 2, 147-156.
- Witt, Harald (2001): Forschungsstrategien bei quantitativer und qualitativer Forschung. In: Forum Qualitative Sozialforschung/Forum Qualitative Social Research 2(1), Art. 8, <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs010189>, letzter Zugriff am 16.02.2015.
- Wittich, Walter (1948): Landwirtschaftliche Zwischennutzung im Walde als Meliorationsmittel und Hilfe für die Ernährung. Hannover.



Wolf, Rainer (2007): „Planung auf Zeit“ – eine neue Chance für die Stadtentwicklung? In: Götz Frank & Heinrich-Wilhelm Langrehr (Hg.): Die Gemeinde. Verfassung, Planung, Wirtschaft und das kommunale Selbstverwaltungsrecht. Festschrift zum 70. Geburtstag von Heiko Faber. Tübingen, 207-231.

Ziehl, Michael; Sarah Oßwald; Oliver Hasemann & Daniel Schnier (Hg.) (2012): Second Hand Spaces: Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin.

Zimmermann, Gisela (1991): Berlin im Wandel. In: Praxis Geographie 2/1991, 4-8.

### **Internetseiten der Fallbeispiele**

[www.blo-ateliers.de](http://www.blo-ateliers.de): letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.boxberlin.com](http://www.boxberlin.com): letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.gruen-fuer-kinder.de](http://www.gruen-fuer-kinder.de): letzter Zugriff am 27.01.2015

<http://laskerwiese.blogspot.com>: letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.lasterundhaengerburg.de](http://www.lasterundhaengerburg.de): letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.platoon.org](http://www.platoon.org): letzter Zugriff am 27.01.2015

<http://prinzessinnengarten.net>: letzter Zugriff am 5.12.2014

[www.rosarose-garten.net](http://www.rosarose-garten.net): letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.skulpturenpark.org](http://www.skulpturenpark.org): letzter Zugriff am 27.01.2015

[www.sozdia.de/Interkultureller-Garten.484.0.html](http://www.sozdia.de/Interkultureller-Garten.484.0.html): letzter Zugriff am 27.01.2015

## 7.2 Gesprächspartner

Tabelle 7: Interviewte Experten zum Thema Zwischennutzung

Nr.	Interviewpartner	Funktion	Institution	Ort
1	Dr. Carlo W. Becker	Inhaber	bgmr Landschaftsarchitekten	Berlin
2	Matthias Bürgin	Inhaber	büro metis	Zürich
3	Maria Richarz / Wiebke Rettberg	Geschäftsführerin / Mitarbeiterin	Coopolis - Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung	Berlin
4	Dr. Michael A. LaFond	Vorstand	id22 e.V. Institut für kreative Nachhaltigkeit	Berlin
5	Jutta Kleedorfer	Projektkoordinatorin	Stadt Wien, Koordinierungsstelle Mehrfach- und Zwischennutzungen	Wien
6	Ines-Ulrike Rudolph	Inhaberin	tx - büro für temporäre Architektur	Berlin
7	Klaus Overmeyer	Inhaber	Urban Catalyst Studio	Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 8: Interviewte Zwischennutzer

Nr.	Interviewpartner Funktion	Institution	Ort	Projekt
1	Mitarbeiter Marketing	BMH Gastro GmbH	Berlin	Lunas Strandgarten
2	Inhaber	BMH Gastro GmbH	Berlin	Lunas Strandgarten
3	Inhaber	B.O.X. Gaststättenbetriebs GmbH	Berlin	Box at the Beach / Playa Paradiso
4	Inhaber/ Geschäftsführer	Biel & Peschken GbR	Berlin	Club Maria
5	Inhaber	Galerie R31	Berlin	Galerie R31
6	Mitglied, Initiatorin	Grün für Kinder e.V.	Berlin	Kids' Garden
7	Gründer	KUNSTrePUBLIK e.V.	Berlin	Skulpturenpark
8	Bewohner	Menschen in äußerster Erregung e.V.	Berlin	Laster & Hänger
9	Gründer	Lockkunst e.V.	Berlin	BLO Ateliers
10	Geschäftsführer	nomadisch grün gGmbH	Berlin	Prinzessinnengarten
11	Inhaber	Platoon Cultural Development	Berlin	Platoon Cultural Development
12	Projektleiterin	Sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg e.V.	Berlin	IKG Lichtenberg
13	Mitglied, Initiatorin	u.a. Bürgergarten Laskerwiesen e.V.	Berlin	Laskerwiesen, Rosa Rose

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 9: Interviewte Eigentümer

Nr.	Interviewpartner Funktion	Institution	Ort
1	Geschäftsführer	A.L.E.X.-Bau GmbH	Berlin
2	Geschäftsführer	ANH Hausbesitz GmbH & Co.	Berlin
3	Mitarbeiterin	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Naturschutz und Grünflächen	Berlin
4	Bezirksstadträtin	Bezirksamt Neukölln, Abteilung Jugend	Berlin
5	Abteilungsleiter Facility Management	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Berlin
6	Mitarbeiter	Deutsche Bahn AG, Fernverkehr	Berlin
7	Einzeleigentümer	Hausverwaltung Markmann	Berlin
8	Teamleiter	IDEAL Baugenossenschaft eG	Berlin
9	Asset Managerin	Investa Asset Management GmbH	Berlin
10	Einzeleigentümer	keine	Stockach
11	Abteilungsleiter Bewirtschaftung	Liegenschaftsfonds Berlin	Berlin
12	Mitarbeiter	R & W Immobilienanlagen GmbH	Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 10: Interviewte Vermittler

Nr.	Funktion	Institution	Ort
1	Bürgermeister	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
2	Bezirksstadtrat	Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Wirtschaft und Immobilien	Berlin
3	Geschäftsführer	Modulor	Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11: Interviewte Mitarbeiter von Berliner Planungsämtern

Nr.	Interviewpartner	Institution	Ort
1	Ursula Renker	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Berlin
2	Torsten Tonndorf	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Berlin
3	Michael Künzel	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Berlin
4	Andrea Holzfuß	Stadtplanungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
5	Matthias Peckskamp	Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
6	Klaus Güttler- Lindemann	Stadtplanungsamt Lichtenberg	Berlin
7	Marina Dressler	Stadtplanungsamt Marzahn-Hellersdorf	Berlin
8	Kristina Laduch	Stadtplanungsamt Mitte	Berlin
9	Wolfgang Borowski	Stadtplanungsamt Neukölln	Berlin
10	Ina Carrasco	Stadtplanungsamt Pankow	Berlin
11	Marius Helmuth- Paland	Stadtplanungsamt Reinickendorf	Berlin
12	Markus Schulte	Stadtplanungsamt Spandau	Berlin
13	Ute Löbel	Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick	Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

## 7.3 Leitfaden Interviews

### 7.3.1 Leitfaden Zwischennutzer

#### Zwischennutzungsprojekt

- Wie kam es zu der Zwischennutzung, vom wem ging die Initiative dafür aus?
- Wer ist der Eigentümer des Grundstücks? Kontakt zum Eigentümer?
- Wie sind Sie an den Eigentümer herangetreten? Gab es ggf. Probleme beim Vertragsabschluss, wie kam eine Einigung zu Stande?
- Warum haben Sie sich auf eine temporäre Nutzung eingelassen?
- Ist die Befristung der Nutzung erwünscht, Teil des Konzepts oder eher hinderlich?
- Für welchen Zeitraum ist die Zwischennutzung angedacht?
- Haben Sie bereits vor dem aktuellen Projekt Erfahrungen mit Zwischennutzungen gemacht?
- Welche vertragliche Konstruktion besteht?
- Wie viel Zeit, Geld, Arbeit haben Sie investiert? Wofür? Finanzierung?
- Haben Sie Subventionen oder andere finanzielle Unterstützung erhalten?
- Wie hoch ist die Miete bzw. die Pacht?

#### Behörden/Genehmigungen

- Welche Genehmigungen mussten eingeholt werden? Welche Behörden waren involviert?
- Wie groß war der Aufwand dafür?
- Gab es Probleme bei der Genehmigung?
- Gab es Ausnahmeregelungen oder Kulanz aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Zwischennutzung handelt?

#### Ort

- Warum dieser Ort? Wie wichtig ist die Lage für das Projekt?
- War zuerst die Idee oder der Ort da?
- Wie wurde der Ort gefunden?

#### Allgemeine Informationen

- Größe des Unternehmens, der Zwischennutzung oder des Projektes
- Was machen Sie, was ist Ihr Tätigkeitsfeld im Projekt?
- Seit wann besteht das Projekt am Standort?
- Warum gerade diese Art der Nutzung?
- Waren weitere Akteure in den Prozess der Zwischennutzung involviert?

#### Zukunft

- Streben Sie eine längerfristige Nutzung am diesem Standort oder an einem anderen Standort an?
- Sind weitere (Zwischennutzungs)Projekte geplant?

### 7.3.2 Leitfaden Eigentümer

Informationen zum Eigentümer allgemein:

- Größe Unternehmen
- Erfahrungen im Immobiliengeschäft in Berlin bzw. am Berliner Immobilienmarkt?
- Welche langfristigen/strategischen Ziele verfolgen Sie im Allgemeinen?

Grundstück

- Seit wann gehört Ihnen die Fläche?
- Mit welchem Ziel wurde sie gekauft? Bzw. wie kam sie in Ihren Besitz?
- Von wem und wieso wurde sie gekauft?
- Wie passt Fläche in Ihre langfristige Strategie? Was soll mit ihr passieren?

Zwischennutzung

- Wie kam es zur Entscheidung, das Grundstück zwischenzunutzen? Von wem ging die Initiative dafür aus?
- Was sind die Vorteile der Zwischennutzung für Sie? Was sind ggf. Nachteile?
- Wie wurden die Zwischennutzer gefunden? Wie kam der Kontakt zustande?
- Wie kam es zu der konkreten Art der Nutzung?
- Gab es auch Bedenken gegen eine Zwischennutzung?
- Verfügen Sie über weitere Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf anderen Grundstücken?
- Wie schätzen Sie das Thema Zwischennutzung allgemein ein?
- Für welchen Zeitraum ist die Zwischennutzung angedacht?
- Welche vertragliche Konstruktion besteht?
- Wie hoch ist die Miete? Wie hoch sind die Zahlen für die Betriebskosten?
- Entstehen zusätzliche Kosten für Sie durch die Zwischennutzung?
- Wie hoch ist der Ertrag durch die Zwischennutzung? Haben Sie Investitionen für die Zwischennutzung getätigt?
- Welche Kosten entstehen Ihnen für das Grundstück ohne Zwischennutzung?
- Wer ist außerdem noch in den Prozess der Zwischennutzung involviert?

Zukunft

- Welche langfristigen/strategischen Ziele verfolgen Sie mit dem Grundstück?
- Planen Sie Zwischennutzungen auch künftig auf anderen Flächen?

## 7.4 Übersicht der recherchierten Zwischennutzungsprojekte

**Tabelle 12: Berliner Zwischennutzungsprojekte auf Frei- und Brachflächen und in leerstehenden Gebäuden**

Nr.	Name	Altbezirk	Art	Beginn	Ende	Vorherige Nutzung	Rechtsform
1	about:blank	Friedrichshain	Kultur	2009		unbekannt	GbR
2	Airport Golf am Flughafen Tegel	Reinickendorf	Freizeit	2003	2010	Platz für deutsch-französisches Volksfest	GmbH
3	Alex-Oase	Mitte	Gastro	2010		Freifläche	Einzelunternehmer
4	Arena	Treptow	Kultur	1995		Busdepot	GmbH
5	Bar 25	Friedrichshain	Gastro	2004	2010	Betriebsgelände BSR, davor Gasanstalt	GbR
6	Bar dü Mar	Mitte	Gastro	2010	2010	Baulücke	Einzelunternehmer
7	Beach Park 61						
	Standort 1	Kreuzberg	Freizeit	2005	2008	Anhalter Güterbahnhof	GmbH
	Standort 2	Kreuzberg	Freizeit	2009		Betonwerk für den Potsdamer Platz	GmbH
8	Beachmitte/ MountMitte	Mitte	Freizeit	2006		Bahnanlagen	GmbH
9	Bettina Brache	Reinickendorf	Gärtnern	2013		Schule	Verein
10	BKA-Zelt	Friedrichshain	Kultur	2004	2005	Heizkraftwerk	gGmbH
11	Black Box Kalter Krieg	Mitte	Kultur	2012		Mauerstreifen	Verein
12	BLO-Ateliers	Lichtenberg	Gewerbe	2004		Bahnbetriebswerk	Verein
13	Box at the Beach	Charlottenburg	Gastro	2009	2012	Kosmetikproduktion, davor Lagergebäude	GmbH
14	Bread & Butter Modemesse	Tempelhof	Gewerbe	2009		Flughafen, Büros	GmbH
15	Bundespressestrand						
	Standort 1	Mitte	Gastro	2003	2003	unbekannt	GmbH
	Standort 2	Mitte	Gastro	2004	2004	unbekannt	GmbH
	Standort 3	Mitte	Gastro	2005	2011	unbekannt	GmbH
16	Bürgergarten Laskerwiese	Friedrichshain	Gärtnern	2006		Kindergarten	Verein
17	Cabuwazi Treptow	Treptow	Soziales	1994		Mauerstreifen	gGmbH
18	Der Kegel Kletterturm	Friedrichshain	Freizeit	2005		Bahnbetriebswerk	GbR
19	Ein Platz für die Marie	Prenzlauer Berg	Gärtnern	1997		Rettungsamt	Verein
20	E-Werk	Mitte	Gastro	1993	1997	Umspannwerk	unbekannt
21	Flohmarkt am Mauerpark	Wedding	Gewerbe	2004		Güterbahnhof/Bahnanlagen	GmbH
22	Freifläche für Jugendliche	Tiergarten	Soziales	2002		Arbeiterwohnheim	keine
23	Funkpark / Rechenzentrum	Köpenick	Gastro	2008	2009	Mineralöllager, Rechenzentrum	GmbH
24	Garten für Behinderte Lichtenberg	Lichtenberg	Gärtnern	2002	2006	unbekannt	Verein
25	Gärten im Samariterviertel: Familiengarten	Friedrichshain	Gärtnern	2002		Baulücke	keine
	Gärten im Samariterviertel: Garten Eden	Friedrichshain	Gärtnern	2002		Baulücke	keine
	Gärten im Samariterviertel: Wildpark	Friedrichshain	Gärtnern	2002		Baulücke	keine
26	Gartenland am Beerenpfuhl	Hellersdorf	Gärtnern	2007		Kindergarten	Verein
27	Golf am Gleisdreieck/ Global Golf Driving Range	Kreuzberg	Freizeit	2005	2009	Bahnanlagen	GmbH
28	Golf in Adlershof	Treptow	Freizeit	1996	2004	Kaseme	Verein
29	Grabeland Eugen-Roth-Weg (Südspitze)	Marzahn	Gärtnern	2003		Schule	keine
30	Grabeland Oberweißbacher Straße	Marzahn	Gärtnern	2004		Schulgarten	keine

31	Hi-Flyer 1						
	Standort 1	Mitte	Gewerbe	1998	2006	Mauerstreifen	GmbH
	Standort 2	Mitte	Gewerbe	2006		Mauerstreifen	GmbH
32	Himbeer Hunde/ Lungo Lungo Lounge	Prenzlauer Berg	Kultur	2002	2005	Kohlenplatz	keine
33	Holderhof	Steglitz	Freizeit	2001		US-Truppenübungsplatz	Interessen- gemeinschaft
34	Humboldt-Box	Mitte	Gewerbe	2011		Palast der Republik	GmbH
35	Hundeplatz Revaler Straße	Friedrichshain	Freizeit	1995		unbekannt	Verein
36	Infobox Potsdamer Platz	Mitte	Gewerbe	1995	2001	Mauerstreifen	unbekannt
37	Interkultureller Garten Altglienicke	Treptow	Gärtnern	2007		unbekannt	Verein
38	Interkultureller Garten Lichtenberg	Hohenschön- hausen	Gärtnern	2006		Kindergarten	Verein
39	Interkultureller Garten Marzahn	Marzahn	Gärtnern	2005		Kindergarten	Verein
40	Interkultureller Garten Perivoli	Neukölln	Gärtnern	2002		Kleingarten	Verein
41	Intershop 2000	Friedrichshain	Freizeit	1998	2011	Industrie/Gewerbe	Verein
42	Jugendbögen Beachgarden	Tiergarten	Soziales	1999	2011	Industrie/Gewerbe	Verein
43	Kaiak: Licht-Garten	Köpenick	Gärtnern	2007		Baulücke	Verein
	Kaiak: Netz von NL Architects	Köpenick	Freizeit	2007		Parkplatz	Verein
	Kaiak: Schatten-Garten	Köpenick	Gärtnern	2007		Baulücke	Verein
	Kaiak: Spielplatz - Marktplatz	Köpenick	Sonstiges	2007		Parkplatz	Verein
44	Kater Holzig	Mitte	Gastro	2011	2013	Seifenfabrik	GmbH
45	Kids' Garden	Neukölln	Gärtnern	2000	2013	Wellpappenfabrik	Verein
46	Kiezgarten Lichtenberg	Lichtenberg	Gärtnern	2004		unbekannt	Verein
47	Kiezgarten Schliemannstraße	Prenzlauer Berg	Gärtnern	2003		Kohlenplatz	keine
48	Kiki Blofeld	Mitte	Gastro	2004	2011	Mauerstreifen	GbR
49	Kinderbauernhof Mauerplatz	Kreuzberg	Soziales	1981		Baulücke	Verein
50	Kleiner Wagrain Schneeberg	Prenzlauer Berg	Freizeit	2003	2004	Baulücke	Verein
51	Köpi und Köpi Wagenplatz	Mitte	Wohnen	1990		Baulücke	Interessen- gemeinschaft
52	K-Pax	Friedrichshain	Gastro	2010	2011	Autowerkstätten	unbekannt
53	Kreuzdorf	Kreuzberg	Wohnen	1985		unbekannt	Verein
54	KuBIZ Raoul Wallenberg	Weißensee	Soziales	2006		Schule	Verein
55	Kunst in der Invalidenstr.	Mitte	Kultur	2004	beendet	Baulücke	keine
56	KUNSTrePUBLIK e.V. und andere	Mitte	Kultur	2006		Holzlagerplatz, Büro	Verein
57	KUNST-STOFFE	Pankow	Soziales	2006		Garagenhof	Verein
58	Laster & Hänger						
	Standort 1	Prenzlauer Berg	Wohnen	1996	2000	unbekannt	Verein
	Standort 2	Friedrichshain	Wohnen	2001		unbekannt	Verein
59	Lichtenberger Sonnenblumenlabyrinth	Lichtenberg	Soziales	2004	2010	unbekannt	Verein
60	Lichtenrader Volkspark	Tempelhof	Gärtnern	1981		Landwirtschaft, Bauerwartungsland	Verein
61	Lichtpark	Mitte	Gastro	2011		unbekannt	Verein
62	Lunas Strandgarten	Friedrichshain	Gastro	2007	2010	unbekannt	GmbH
63	Maria am Ostbahnhof						
	Standort 1	Friedrichshain	Gastro	1998	2001	Postbahnhof/Paketzentrum	GbR
	Standort 2	Friedrichshain	Gastro	2002	2014	Industrie/Gewerbe	GbR
64	Mauer Panometer	Mitte	Kultur	2012		Mauerstreifen	GmbH
65	Mellowpark						
	Standort 1	Köpenick	Soziales	2001	2009	Kabelwerk	Verein
	Standort 2	Köpenick	Soziales	2010		Parkplatz	Verein



66	Metaxa Bay/Spree Löwen	Tiergarten	Gastro	2011		unbekannt	GmbH
67	Milchhof e.V.						
	Standort 1	Mitte	Kultur	1990	2003	Industrie/Gewerbe	Verein
	Standort 2	Mitte	Kultur	2003		Schule	Verein
68	Nachbarschaftsgarten Rosa Rose Standort 1	Friedrichshain	Gärtnern	2004	2009	Baulücke	keine
69	Neuland	Hellersdorf	Sonstiges	2006	2009	Wohnungen, Schulen u.ä.	keine
70	Oststrand	Friedrichshain	Gastro	2002	2012	Mauerstreifen	GmbH
71	Palazzo Gourmet-Theater	Tiergarten	Gastro	2007		unbekannt	GmbH
72	Pizzahütte / REH Kunst	Prenzlauer Berg	Gastro	2009	2013	Kohlenplatz	unbekannt
73	Platoon Cultural Development						
	Standort 1	Mitte	Gewerbe	2003	2008	Baulücke	Verein
	Standort 2	Mitte	Gewerbe	2008	2012	Baulücke	Verein
	Standort 3	Prenzlauer Berg	Gewerbe	2012		Parkplatz	Verein
74	Playa Paradiso	Charlottenburg	Gastro	2005	2011	Betonwerk	GmbH
75	Playground 2010	Tiergarten	Gastro	2010	2010	unbekannt	GmbH
76	Pomp Duck and Circumstances	Kreuzberg	Gastro	2001	2007	Bahnanlagen	GmbH
77	Ponybar Biergarten	Mitte	Gastro	2001	2005	Baulücke	GbR
78	Prinzessingarten/ Nomadisch Grün	Kreuzberg	Gärtnern	2009		Baulücke	gGmbH
79	RAW Tempel	Friedrichshain	Kultur	1998		Bahnbetriebswerk	Verein
80	Rodeo Ressort	Tiergarten	Gastro	2010		unbekannt	GmbH
81	Rollheimerdorf Oderstraße	Neukölln	Wohnen	1995		Friedhof	keine
82	Salon Zur Wilden Renate	Friedrichshain	Gastro	2007		Baulücke	OHG
83	Sandsation						
	Standort 1	Tiergarten	Kultur	2004	2005	unbekannt	GmbH
	Standort 2	Tiergarten	Kultur	2006	2009	unbekannt	GmbH
	Standort 3	Friedrichshain	Kultur	2010	2010	Parkplatz, davor Ostgüterbahnhof	GmbH
84	Schulgarten Grips Grundschule	Tiergarten	Gärtnern	2003	2010	Baulücke	Verein
85	Shake! - Das Zelt am Ostbahnhof						
	Standort 1	Friedrichshain	Soziales	2003	2010	Mauerstreifen	gGmbH
	Standort 2	Friedrichshain	Soziales	2011	2014	Postbahnhof/Paketzentrum	gGmbH
86	Sisyphos	Lichtenberg	Gastro	2009		Hundekuchenfabrik	UG
87	Skulpturenpark Berlin_Zentrum	Mitte	Kultur	2006	2010	Mauerstreifen	Verein
88	Sonnendeck der MS Völkerfreundschaft 1						
	Standort 1	Prenzlauer Berg	Gastro	2000	2005	Baulücke	unbekannt
	Standort 2	Prenzlauer Berg	Gastro	2006	2006	Baulücke	unbekannt
	Standort 3	Prenzlauer Berg	Gastro	2007	2008	Baulücke	unbekannt
89	Space Beach	Friedrichshain	Gastro	2005	2008	Mauerstreifen	unbekannt
90	Spielplatz Wuhletalstraße (BMX Spontan)	Marzahn	Soziales	2003		unbekannt	Verein
91	Sportpark: Beachmitte, Golf-Zentrum Mitte	Mitte	Freizeit	1995	2005	Stadion der Weltjugend	Verein
92	Strandbar Stralau und Wagenburg	Friedrichshain	Gastro		beendet	Industrie/Gewerbe	unbekannt
93	Strandgut	Friedrichshain	Gastro	2007	2012	Mauerstreifen	Inc.
94	Tacheles	Mitte	Kultur	1990	2012	Kaufhaus, Baulücke	Verein
95	Tape Club	Tiergarten	Gastro	2007	2012	Lagerhaus	GmbH
96	TeamVenture SportsPark	Lichtenberg	Freizeit	2003	2014	unbekannt	GmbH
97	Tempelhofer Freiheit		Sonstiges	2011		Flughafen	unterschiedlich
98	Temporäre Kunsthalle	Mitte	Kultur	2008	2010	Baulücke	gGmbH
99	Tentstation	Tiergarten	Gewerbe	2006	2011	Freibad	GbR
100	Testfeld für ephemere Bauten	Prenzlauer Berg	Kultur	1997	1999	Baustofflager	Interessen-gemeinschaft

101	TUPI - das Zelt am Kanzleramt	Tiergarten	Kultur	2002		Tempodrom	GmbH
102	Trabi Safari	Mitte	Gewerbe	2009		Mauerstreifen	GmbH
103	Trailer Lounge/ Map My Story	Mitte	Kultur	2011	2012	Baulücke	GmbH
104	Traumstrand Berlin	Tiergarten	Gastro	2008		unbekannt	GmbH
105	Tresor						
	Standort 1	Mitte	Gastro	1991	2005	Tresorraum	GmbH
	Standort 2	Mitte	Gastro	2007		Heizkraftwerk Mitte	GmbH
106	unkul - Alte Weberei	Friedrichshain	Gastro	2002	2008	Schule, davor Teppichfabrik	GbR
107	Unser Graceland	Prenzlauer Berg	Kultur	2002	2004	Baulücke	Interessen- gemeinschaft
108	Wagendorf Schwarzer Kanal						
	Standort 1	Mitte	Wohnen	1990	2002	Mauerstreifen	keine
	Standort 2	Mitte	Wohnen	2002	2010	Mauerstreifen	keine
	Standort 3	Neukölln	Wohnen	2010		Mauerstreifen	keine
109	Wagendorf Lohmühle	Treptow	Wohnen	1991		Mauerstreifen	Verein
110	Wagendorf Rummelplatz 1						
	Standort 1	Lichtenberg	Wohnen	2010	2011	unbekannt	keine
	Standort 2	Friedrichshain	Wohnen	2011		unbekannt	keine
111	Wagenplatz Convoi	Friedrichshain	Wohnen	2002		unbekannt	unbekannt
112	Wild West Strandmarkt White Trash	Friedrichshain	Gastro	2005	2009	Mauerstreifen	GmbH
113	Wuhlegarten	Köpenick	Gärtnern	2003		Kleingärten	Verein
114	YAAM (Young and African Art Market)						
	Standort 1/3	Treptow	Soziales	1994	2004	Busdepot	Verein
	Standort 2	Kreuzberg	Soziales	1997	1998	Lagerhäuser, Baulücke	Verein
	Standort 4	Friedrichshain	Soziales	2004	2014	Mauerstreifen	Verein

Quelle: Eigene Erhebung und Zusammenstellung

## 7.5 Steckbriefe der beiden weiteren Projekte

### 7.5.1 Nachbarschaftsgarten Bettina Brache

<b>Rechtsform</b>	gGmbH
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Märkisches Viertel (Reinickendorf)
<b>Adresse</b>	Senftenberger Ring 45
<b>Fläche</b>	7.500 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Schule
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gärtnern
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnungen
<b>Eigentümer</b>	GESOBAU AG
<b>Nutzer</b>	Albatros gGmbH als Träger, ehrenamtliche Gärtner/innen
<b>Vertrag</b>	k.A.
<b>Start / Ende</b>	2014
<b>Quellen</b>	Interview, <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Bettina-Brache-Nachbarschaftsgarten.6818.0.html">www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Bettina-Brache-Nachbarschaftsgarten.6818.0.html</a>

### 7.5.2 Lunas Strandgarten

<b>Rechtsform</b>	GmbH
<b>Ortsteil (Bezirk)</b>	Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Adresse</b>	Revaler Straße 34
<b>Fläche</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Vorige Nutzung(en)</b>	Gewerbe
<b>Art der Zwischennutzung</b>	Gastronomie
<b>Geplante Nutzung</b>	unklar, aktuell Autowaschanlage, kein Bebauungsplan
<b>Eigentümer</b>	BVG Liegenschaftsverwaltung Salzburg
<b>Nutzer</b>	Freiluftrebell (BMH Gastro GmbH)
<b>Vertrag</b>	3-Jahres-Vertrag mit Option auf 2 Jahre Verlängerung, 3 Monate Kündigungsfrist
<b>Start / Ende</b>	2007 / 2010
<b>Quellen</b>	Interviews